



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé

Vérfié le 01 juin 2021 - 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 (loué avec bail d'habitation ou bail mobilité) est fixé librement par le propriétaire. Mais, dans les villes situées en zone tendue, l'encadrement des loyers s'applique. Dans ces villes, le loyer ne doit pas dépasser un montant maximum lors de la remise en location (cas d'un nouveau locataire) et lors du renouvellement du bail (cas du même locataire).

Pour savoir si votre commune est située en zone tendue :

Vérifier qu'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>)

⚠ Attention : Paris (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407>), Lille, Hellemmes ou Lomme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408>) et certaines villes de Seine-Saint-Denis (Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35761>) appliquent des règles encore plus strictes.

Encadrement des loyers (zone tendue)

Le loyer de certains logements doit respecter d'autres règles : logement **loi de 1948** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>), logement **conventionné par l'Anah (hors conventions à loyer intermédiaire)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2541>), logement **HLM** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>), **meublé de tourisme** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>), sous-location.

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>) 1 fois par an à la condition que ce soit prévu dans le contrat de location (bail).

Renouvellement du bail

Lorsque le loyer est sous-évalué par rapport au prix du marché, il est possible d'en augmenter le montant au renouvellement du bail (personne ne donne son préavis).

Pour cela, le logement doit respecter un critère de performance énergétique et le propriétaire doit effectuer une **procédure spécifique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>).

Nouvelle mise en location

Après moins de 18 mois d'inoccupation

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


- Lorsqu'il **n'a pas été révisé au cours des 12 derniers mois** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>)
- Lorsque **des travaux** ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire et que logement respecte un critère de performance énergétique

- Lorsqu'il est **sous-évalué** et que le logement respecte un critère de performance énergétique

Pour en savoir plus :

Loyer non révisé

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le loyer peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) publié à la date de signature du nouveau bail.

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

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Travaux

Travaux d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer


Le nouveau loyer peut être augmenté si les 2 conditions suivantes sont remplies :

- Le propriétaire a financé des **travaux d'amélioration: titreContent** (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges) ou des travaux mise aux **normes de décence** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>)
- La consommation du logement en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Ces travaux doivent :

- avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives
- être d'un montant au moins égal à 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.

 **A savoir :** le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit figurer au sein du **bail** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.


Où s'adresser ?

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

Travaux d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer

Le nouveau loyer est fixé librement lorsque les 3 conditions suivantes sont remplies :

- Des **travaux d'amélioration: titreContent** ont été faits depuis moins de 6 mois
- Le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer
- La consommation du logement en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m² et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

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

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Ancien loyer sous-évalué

Il est possible d'augmenter le loyer appliqué à l'ancien locataire si les 2 conditions suivantes sont remplies :

- Ce loyer est 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.
- La consommation du logement en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m² et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Lorsque ces 2 conditions sont remplies, le loyer peut être augmenté. Mais la hausse du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 sommes suivantes :

- Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables
- Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement [révisé sur l'IRL \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

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.

Commune dans une autre zone

Mise en location

Le propriétaire 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 propriétaire 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 loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17  (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670690)
Fixation du loyer

- Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers d'août 2017 au 31 juillet 2022 (nouvelle location ou renouvellement de bail) [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043715973)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043715973>)
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/loda/article_lc/LEGIARTI000039369552/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369552/)
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 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/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 qu'un logement est situé en zone tendue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>)
Simulateur

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://www.gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr)

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

