



Loyer d'un logement conventionné Anah : existe-il un montant maximum ?

Vérfié le 17 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Oui. Le propriétaire d'un logement conventionné avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) doit fixer le montant du loyer initial dans la limite d'un montant maximum inscrit dans la convention. Par principe, celui-ci est inférieur au prix du marché. Il est révisé chaque année sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL). Durant le bail, le propriétaire peut réviser en fonction de l'IRL le loyer pratiqué. Il peut le réévaluer à l'occasion du renouvellement du bail.

Fixation du loyer initial

Le loyer initial d'un logement conventionné avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ne doit pas dépasser un montant maximal mensuel par mètre carré de surface habitable fiscale. La surface habitable fiscale se calcule en additionnant :

- la surface **habitable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>),
- et la moitié de la surface des annexes à l'usage exclusif du locataire (cave, balcon, ...), dans la limite de 8 m².

Ce montant varie en fonction de la convention signée (loyer très social, social ou intermédiaire) et de la localisation du logement (zone, Abis, A, B1, B2 ou C).

Pour connaître la zone à laquelle appartient votre commune, vous pouvez utiliser le simulateur :

Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

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

Accéder au simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Loyer par m² applicable en 2020

Convention	Zonage géographique				
	Zone A bis	Reste de la Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
À loyer intermédiaire	17,43 €	12,95 €	10,44 €	9,07 €	9,07 €
À loyer social	12,19 €	9,38 €	8,08 €	7,76 €	7,20 €
À loyer très social	9,49 €	7,30 €	6,29 €	6,02 €	5,59 €

➔ **À savoir** : l'Anah peut fixer localement des montants inférieurs à ces montants définis au niveau national.

Le loyer pratiqué est inscrit dans la convention.

Date de paiement du loyer

Pour un logement à loyer "social" ou "très social", le loyer est payé à *terme échu*, c'est-à-dire en fin de mois.

Pour un logement à loyer "intermédiaire", le loyer est payé à *terme à échoir*, c'est-à-dire en début de mois.

Révision annuelle du loyer

Le loyer peut être révisé au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) publié par l'Insee.

Le loyer après révision ne peut pas être supérieur aux plafonds fixés au niveau national :

Convention	Loyer par m ² applicable en 2020				
	Zonage géographique				
	Zone A bis	Reste de la Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
À loyer intermédiaire	17,43 €	12,95 €	10,44 €	9,07 €	9,07 €
À loyer social	12,19 €	9,38 €	8,08 €	7,76 €	7,20 €
À loyer très social	9,49 €	7,30 €	6,29 €	6,02 €	5,59 €

Pour calculer le loyer révisé, le propriétaire doit connaître :

- le montant du loyer hors charge (L),
- la dernière valeur de l'IRL (I) correspondant au trimestre de référence prévu dans le bail (si le bail ne le précise pas, c'est le dernier IRL connu lors de la signature du bail qui sert de référence),
- et la valeur de l'IRL du même trimestre de l'année précédente (R).

Le calcul consiste à effectuer l'opération suivante : $(L \times I) / R = \text{nouveau loyer}$.

Au renouvellement du bail

Le loyer peut être réévalué, dans la limite du loyer maximal prévu par la convention. Et ce, uniquement si le propriétaire considère qu'il est sous-évalué au regard des loyers pratiqués dans le voisinage.

Le locataire qui conteste cette augmentation peut demander à son propriétaire de le réévaluer.

En cas de nouvelle location

En cas de nouvelle location pendant la durée de la convention, le loyer ne doit pas dépasser la limite inscrite dans la convention et révisée chaque 1^{er} janvier par l'indice de référence des loyers (IRL).

À la fin de la convention

Le bail en cours à la date de fin de la convention se poursuit aux mêmes conditions (révision annuelle en fonction de l'IRL).

Toutefois, à la fin du bail, le propriétaire peut le renouveler à un loyer supérieur à celui fixé par la convention.

Cette offre doit être faite au locataire au moins 6 mois avant la fin du bail :

- par lettre recommandée avec avis de réception, par acte d'huissier,
- ou remis en main propre contre récépissé,
- ou signature au moins 6 mois avant la fin du bail.

Le loyer proposé doit se référer aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Elle doit comporter des références de loyers :

- 6 références minimum si le logement se situe dans une commune faisant partie d'une agglomération de plus d'1 million d'habitants,
- 3 références si le logement se situe dans les autres zones géographiques.

Si la hausse de loyer proposée est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, alors l'augmentation est étalée par tiers sur 3 ans.

Si la hausse de loyer proposée est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, alors l'augmentation devra être étalée par sixième sur 6 ans.

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 40 [✉ \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108)
Fixation du loyer

- Arrêté du 1er août 2014 relatif au zonage géographique des communes (dit A/B/C) [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029337646) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029337646>)

Services en ligne et formulaires

- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31936>)
Modèle de document
- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46110>)
Simulateur
- Calculer la révision de son loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2977>)
Simulateur

Pour en savoir plus

- Comment réviser le montant du loyer [↗](https://www.insee.fr/fr/information/1300612) (<https://www.insee.fr/fr/information/1300612>)
Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Révision annuelle des loyers [↗](https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/2008/nouvel-irl-revision-annuelle-des-loyers/) (<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/2008/nouvel-irl-revision-annuelle-des-loyers/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Indices de référence des loyers depuis 2015 [↗](https://www.insee.fr/fr/statistiques/series/102876482) (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/series/102876482>)
Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)