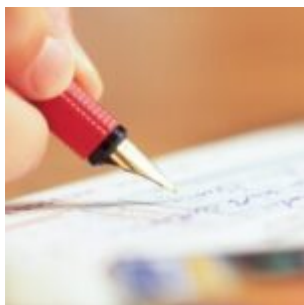


Une année de plus pour le dispositif d'encadrement des loyers



© 2024 Les Echos Publishing

Le dispositif de l'encadrement annuel des loyers d'habitation a été reconduit pour un an, soit jusqu'au 31 juillet 2025. Un dispositif qui s'applique dans les communes situées en zone tendue, c'est-à-dire là où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

En pratique, ce dispositif s'applique dans plusieurs cas de figure.

Le premier cas : lorsque le bail d'habitation fait l'objet d'un renouvellement, le bailleur ne peut augmenter le loyer que s'il est sous-évalué par rapport au prix du marché. Dans ce cas de figure, l'augmentation ne doit pas dépasser :

- 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 ;
- ou 15 % du coût réel des travaux d'amélioration ou de mise aux normes réalisés depuis le dernier renouvellement du bail si le montant de ces travaux équivaut au minimum à celui de la dernière année de loyer.

Le second cas : en cas de nouvelle mise en location après

moins de 18 mois d'inoccupation (et pour les baux signés depuis le 1^{er} juillet 2024), le bail doit mentionner le montant du loyer appliqué au dernier locataire.

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le loyer peut être augmenté en fonction de la variation de « l'indice de référence des loyers », appelé aussi IRL.

Si l'ancien loyer est sous-évalué, l'augmentation ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables ou le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Si des travaux importants ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire, le bailleur peut, là encore, revoir à la hausse le montant du loyer.

Pour une mise en location après 18 mois d'inoccupation, le propriétaire fixe librement le montant du loyer d'un logement classé A, B, C, D ou E.

À noter : dans certaines agglomérations (Paris, Bordeaux, Lille...), ce dispositif est couplé avec le dispositif d'encadrement des loyers. Un dispositif dans lequel les bailleurs doivent fixer leur loyer dans une fourchette définie chaque année par arrêté préfectoral.

[Décret n° 2024-854 du 24 juillet 2024, JO du 31](#)

© 2024 Les Echos Publishing