

Vers un encadrement des loyers à l'échelle nationale ?



© 2026 Les Echos Publishing

Créé par la loi Alur du 14 mars 2014, l'encadrement des loyers est un dispositif destiné à maîtriser le montant des loyers dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. En pratique, dans les zones concernées, les bailleurs doivent fixer leur loyer dans une fourchette (comprise entre -30 % et +20 % d'un loyer de référence) définie chaque année par arrêté préfectoral. Fourchette qui tient compte notamment du type de logement, du nombre de pièces et du quartier. Dans certains cas, le bailleur peut aller au-delà de cette fourchette et demander un complément de loyer.

Précision : le complément de loyer est une option du dispositif d'encadrement des loyers, qui permet au bailleur de demander, outre le loyer de base, une somme supplémentaire lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant (par exemple, vue sur un monument historique, présence d'un jardin ou d'une terrasse, équipement luxueux...), par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Globalement, environ 70 communes ont adopté ce dispositif :

Paris, Bordeaux, Est Ensemble (9 villes de Seine-Saint-Denis), Grenoble Alpes Métropole (depuis le 20 janvier 2025), Lille, Hellemmes et Lomme, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine Commune (9 villes de Seine-Saint-Denis) et 24 villes du Pays basque.

Une extension du dispositif

Adoptée récemment en première lecture à l'Assemblée nationale, une proposition de loi vise à pérenniser et compléter l'expérimentation de l'encadrement des loyers, qui doit s'arrêter en novembre 2026. En pratique, le texte souhaite ouvrir cet encadrement à l'ensemble des communes volontaires en zones tendues (aujourd'hui ces communes sont listées par décret) et aux communes volontaires hors zones tendues mais confrontées à une tension du marché locatif.

En outre, la proposition de loi prévoit notamment :

- de plafonner le complément de loyer à 20 % du loyer de référence majoré, tout en précisant ses critères d'interdiction ;
- dans les secteurs géographiques où le niveau de loyer médian est supérieur de 10 % au niveau du loyer médian de l'agglomération pour les mêmes catégories de logements, le loyer de référence majoré sera au plus égal à un montant supérieur de 10 % au loyer de référence ;
- de supprimer le délai de 3 mois après la signature du bail pour contester le complément de loyer ;
- de préciser que l'action en réévaluation du loyer s'applique également en cas de reconduction tacite ;
- d'augmenter le montant des amendes en cas de non-respect de l'encadrement des loyers ;
- d'obliger les professionnels qui aident à la mise en location d'un logement à informer les propriétaires des règles d'encadrement des loyers ;
- d'éviter le contournement de l'encadrement des loyers par les activités de coliving ou de colocation et de supprimer

l'exception dont bénéficient certains meublés de résidences avec services (prestations para-hôtelières).

[Proposition de loi n° 2039, enregistrée à l'Assemblée nationale le 28 octobre 2025](#)

© 2026 Les Echos Publishing