



## Quel loyer pratiquer ? Les nouveautés introduites par la loi sur l'énergie et le climat

### I) Au stade de la mise en location : quel loyer pratiquer ?

Dans les zones tendues\*, en cas de mise en location d'un logement vacant, le loyer est plafonné au dernier loyer appliqué au précédent locataire (sauf si ce dernier a quitté le logement depuis plus de 18 mois, dans ce cas le nouveau loyer est libre).

Il existe **2 exceptions** à ce plafonnement qui permettent de réévaluer le loyer à un montant supérieur à celui appliqué au précédent locataire :

- **en cas de travaux d'amélioration** ou de mise en conformité avec le décret décence réalisés depuis la dernière location : une hausse des loyers peut être pratiquée sous réserve de ne pas dépasser 15% du coût TTC des travaux.

- **en cas de loyer manifestement sous-évalué** : le loyer peut être réévalué sans dépasser la moitié de la différence entre, d'une part, le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, et, d'autre part, le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'augmentation de loyer ne sera possible dans ces deux cas uniquement pour les logements dont la consommation énergétique primaire après travaux est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an.**

### II) En cours de bail, quelle révision de loyer ?

Le loyer ne peut être révisé que si **une clause de révision de loyer** est insérée au contrat de bail. Le bailleur peut réviser le loyer **une fois par an** à la **date convenue au contrat** ou, à défaut, à la **date anniversaire** du bail.

L'augmentation ne peut être supérieure à la **variation de l'indice de révision des loyers (IRL)** publié par l'INSEE. L'Indice de référence à prendre en compte est celui du **trimestre qui est indiqué au contrat**. A défaut de mention, on prendra le **dernier IRL publié à la date de signature du contrat**. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le loyer révisé se calcule selon la méthode suivante :

Loyer révisé = 
$$\frac{\text{loyer hors charge} \times \text{IRL applicable à la date de révision}}{\text{IRL applicable à la dernière date de révision (IRL de l'année n-1)}}$$

Le bailleur dispose **d'un an**, à compter de la date prévue pour la révision, pour en faire la demande. La révision prendra effet à **compter de sa demande** et n'a donc **pas d'effet rétroactif**. Passé le délai d'un an, la révision de loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

### III) Au stade du renouvellement du bail, quel loyer pratiquer ?

Lors du renouvellement, l'évolution du loyer est limitée à celle de l'IRL (cf.II) sauf :

En cas de travaux (cf. I) réalisés par le bailleur depuis la conclusion du bail initial : majoration du loyer annuelle égale à 15% du coût TTC des travaux.

- En cas de loyer manifestement sous-évalué (cf. I)

Là encore, à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2020, l'augmentation de loyer ne sera possible dans ces deux cas uniquement pour les logements dont la consommation énergétique primaire après travaux est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an.**

\*zones tendues : <https://www.adil38.org/la-reglementation-en-isere/>

*Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...*

**ADIL 38**

**2 boulevard Maréchal Joffre**

**38 000 Grenoble**

**04.76.53.37.30**

**Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département**

**Pour plus d'informations, consultez : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)**

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.*