Publié le 2 juillet 2021

Reconduction de l’encadrement des loyers dans le cadre d’une nouvelle location ou d’un renouvellement de bail

Un nouveau décret fixe le montant maximum d’évolution des loyers d’un logement situé dans les principales agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements,

La fixation d’un montant maximum d’évolution des loyers d’un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail est prévue par la loi du 6 juillet 1989 pour les zones d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements. Ce qui entraînent des **difficultés sérieuses d’accès au logement sur l’ensemble du parc résidentiel**. Il s’agit des **logements situés dans les communes où s’applique la taxe sur les logements vacants** : c’est à dire dans les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Ainsi, **le décret n° 2021-852 du 29 juin 2021 relatif à l’évolution de certains loyers dans le cadre d’une nouvelle location ou d’un renouvellement de bail reconduit pour une période d’un an**, soit jusqu’au 31 juillet 2022, les dispositions du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 qui étaient applicables du

1er août 2020 au 31 juillet 2021.

Il prévoit des modalités de cet encadrement de l’évolution des loyers adaptées dans les cas où le préfet arrête un loyer de référence en application de l’article 140 de la loi Elan. Il permet, par ailleurs, des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué conditionnées par l’atteinte d’un niveau de performance énergétique minimal. Aussi, ce **décret publié au Journal officiel du 30 juin** prévoit que depuis le 1er juillet 2021, en cas d’adaptation pour travaux, cette condition est présumée remplie lorsqu’un diagnostic de performance énergétique de moins de quatre avant la réalisation de ces travaux constate l’atteinte de ce niveau de performance énergétique.

Vous trouverez ci-jointes deux présentations de la Dhup portant sur le décret relatif à l’encadrement de l’évolution des loyers, d’une part, et sur l’évolution des loyers en zone tendue, d’autre part, qui ont été présentées lors de la **commission nationale de concertation (CNC) du 5 mai 2021.**

À télécharger

- Décret du 29 juin 2021 relatif à l'évolution de certains loyers