

Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé

À quelles règles doit répondre le montant du loyer d'un logement du secteur privé ? Le loyer d'un logement loué avec bail d'habitation est fixé librement par le propriétaire. Mais, dans les communes situées en zone tendue, l'encadrement des loyers s'applique. Dans ces communes, le loyer ne doit pas dépasser un montant maximum lors de la remise en location, et lors du renouvellement du bail.

Pour savoir si votre commune est située en zone tendue :

- [Savoir si un logement est situé en zone tendue \(préavis du locataire et encadrement des loyers\)](#)
Simulateur

Attention

[Paris](#), [Lille](#), [Hellemmes et Lomme](#), [Lyon et Villeurbanne](#), [Montpellier](#), [Bordeaux](#) et les communes d'[Est Ensemble](#), de , et du **Pays Basque** depuis le 25 novembre 2024, appliquent des **règles encore plus strictes**.

Location immobilière : loyer

Fixation du loyer d'un logement privé

[Cas général](#)

[À Bordeaux](#)

[Sur le territoire d'Est Ensemble](#)

[À Lille, Hellemmes et Lomme](#)

[À Lyon et Villeurbanne](#)

[À Montpellier](#)

[À Paris](#)

[Sur le territoire du Pays basque](#)

[Sur le territoire de Plaine Commune](#)

Paieement et évolution

[Paieement](#)

[Révision du loyer en cours de bail](#)

[Indice de référence des loyers \(IRL\)](#)

[Loyer sous-évalué : hausse au renouvellement du bail](#)

Fixation du loyer d'un logement social

[Montant du loyer](#)

[Supplément de loyer de solidarité \(SLS\)](#)

Certains logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers, car ils sont soumis à d'autres règles : logement [loi de 1948](#), logement [conventionné par l'Anah \(hors conventions à loyer intermédiaire\)](#), logement [HLM](#), [meublé de tourisme](#), sous-location.

1re mise en location du logement

Lorsque le logement est mis en location **pour la 1^{re} fois**, le propriétaire fixe librement le montant du loyer.

Le propriétaire pourra [réviser le loyer 1 fois par an](#), si une clause du bail le prévoit.

Attention

En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 24 août 2022**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 1^{er} juillet 2024**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

Renouvellement du bail

Lorsque le loyer est sous-évalué par rapport au prix du marché, le propriétaire peut augmenter le montant du loyer au renouvellement du bail, [à certaines conditions](#). Il doit le faire en respectant [certaines règles](#)

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'occupation

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit figurer dans le [bail](#).

Le propriétaire peut augmenter ce loyer dans certains cas seulement.

La date de signature du bail est déterminante :

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de [l'IRL](#) publié à la date de signature du nouveau bail.

Attention

Lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Le nouveau loyer peut être augmenté lorsque le propriétaire a financé [destravaux d'amélioration](#) (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges) ou des travaux mise aux [normes de décence](#)

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charge)

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15 % du montant des travaux TTC .

Attention

Lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en augmenter le loyer.

Le nouveau loyer est fixé librement lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Des travaux d'amélioration ont été faits depuis moins de 6 mois

Le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer

Attention

Lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en augmenter le loyer.

Lorsque le loyer appliqué à l'ancien locataire est manifestement sous-évalué, le propriétaire peut augmenter ce loyer.

À savoir

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Mais l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 montants suivants :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Attention

Lorsque le logement est classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en augmenter le loyer manifestement sous-évalué.

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail.

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Le nouveau loyer peut être augmenté lorsque le propriétaire a financé des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges) ou des travaux mise aux normes de décence

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charge).

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15 % du montant des travaux TTC .

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Le nouveau loyer est fixé librement lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Des travaux d'amélioration ont été faits depuis moins de 6 mois

Le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer.

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Lorsque le loyer appliqué à l'ancien locataire est manifestement sous-évalué, le propriétaire peut augmenter ce loyer.

À savoir

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Mais l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 montants suivants :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail.

Le nouveau loyer peut être augmenté lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Le propriétaire a financé des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges) ou des travaux mise aux normes de décence

Lorsque le logement est situé en métropole, sa consommation en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m² et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Ces travaux doivent :

avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives

être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charge)

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15 % du montant des travaux TTC .

Le nouveau loyer est fixé librement lorsque les 3 conditions suivantes sont remplies :

Des travaux d'amélioration ont été faits depuis moins de 6 mois

Le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer

Lorsque le logement est situé en métropole, sa consommation en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m² et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Il est possible d'augmenter le loyer appliqué à l'ancien locataire lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Ce loyer est sous-évalué. Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Lorsque le logement est situé en métropole, sa consommation en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m² et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Lorsque ces 2 conditions sont remplies, le loyer peut être augmenté. Mais la hausse du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

Le locataire peut contester l'augmentation du loyer en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le litige persiste, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite). En cas d'échec de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'occupation

La règle à appliquer dépend de la date de signature du bail :

Le propriétaire fixe librement le montant du loyer d'un logement classé A, B, C, D ou E (classe indiquée sur le DPE). Mais le loyer d'un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) ne doit **pas être supérieur au dernier loyer** appliqué au précédent locataire.

En métropole, le propriétaire fixe librement le montant du loyer d'un logement classé A, B, C, D ou E (classe indiquée sur le DPE). Mais le loyer d'un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) ne doit pas être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte, le propriétaire fixe librement le montant du loyer, quelle que soit la classe du logement.

Le propriétaire fixe librement le montant du loyer.

Mise en location

Le propriétaire peut fixer librement le montant du loyer qu'il souhaite appliquer, qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé.

Le propriétaire peut réviser le loyer 1 fois par an à la condition que cela soit prévu dans le bail.

Attention

En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 24 août 2022**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 1^{er} juillet 2024**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

Renouvellement du bail

Lorsque le loyer est sous-évalué par rapport au prix du marché, le propriétaire peut augmenter le montant du loyer au renouvellement du bail, à certaines conditions. Il doit le faire en respectant certaines règles

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

Questions – Réponses

- En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?
- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Micro-logement : doit-on payer une taxe en cas de loyer élevé ?
- Complément de loyer : quelles sont les règles ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- [Paiement du loyer d'un logement du secteur privé](#)
- [Indice de référence des loyers \(IRL\)](#)
- [Paris : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Est Ensemble : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Lille, Hellemmes et Lomme : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Lyon et Villeurbanne : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Montpellier : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Pays basque : montant du loyer pour un bail d'habitation depuis le 25 novembre 2024](#)
- [Plaine Commune : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)

Pour en savoir plus

- [Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques](#)
Source : Ministère chargé de l'environnement

Où s'informer ?

- [Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

Services en ligne

- [Savoir si un logement est situé en zone tendue \(préavis du locataire et encadrement des loyers\) Simulateur](#)

Et aussi...

- [Paiement du loyer d'un logement du secteur privé](#)
- [Indice de référence des loyers \(IRL\)](#)
- [Paris : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Est Ensemble : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Lille, Hellemmes et Lomme : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Lyon et Villeurbanne : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Montpellier : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)
- [Pays basque : montant du loyer pour un bail d'habitation depuis le 25 novembre 2024](#)
- [Plaine Commune : montant du loyer pour un bail d'habitation](#)

Textes de référence

- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17](#)
Fixation du loyer
- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17-1](#)
Révision et hausse du loyer
- [Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers \(d'août 2017 au 31 juillet 2025\)](#)
Logement inoccupés durant moins de 18 mois
- [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 18](#)
Contestation du loyer : article 18 alinéa 3
- [Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants \(annexe\)](#)
Liste des communes concernées par l'encadrement des loyers (1er tableau en annexe)
- [Réponse ministérielle du 6 avril 1992 relative à la notion de "travaux d'amélioration" dans les parties communes et privatives](#)



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00