

# Location en zone tendue et encadrement des loyers : ce qu'il faut savoir

&lt;

LECTURE : 5 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 17/03/2025 - [Investissements immobiliers](#)

Certaines agglomérations subissent un déséquilibre entre l'offre de logements et la demande, entraînant une hausse des loyers et des difficultés d'accès au logement. Dans ces zones dites tendues, il existe des règles spécifiques pour déterminer le loyer d'un bien. Quelles sont-elles ? Qui est concerné ? On vous explique.

## Encadrement des loyers : de quoi parle-t-on ?

Le **montant du loyer** lors de la mise en location d'un logement est **en principe fixé librement**.

Mais dans les villes où il est difficile de se loger à cause d'un important déséquilibre entre l'offre de logements disponibles et la demande, la raréfaction des biens disponibles engendre mécaniquement une augmentation des loyers.

Afin d'enrayer ce phénomène, **la loi prévoit deux mécanismes** :

- **[l'encadrement de l'évolution des loyers](#)** : son but est de limiter les hausses de loyer entre deux locations ou en cas de renouvellement de bail. Sont concernés les logements situés en zone tendue,
- **[l'encadrement du niveau des loyers](#)** : ce dispositif, expérimental et mis en place à l'initiative de certaines communes et agglomérations situées en zone tendue, a pour effet de plafonner le montant initial des loyers.

### À savoir

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, il est **interdit de mettre à la location un logement classé G au [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#)**.

Par ailleurs, la **loi** **interdit la [révision de loyers](#) pour les logements classés F ou G au DPE**. Cette mesure concerne les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022 en métropole, et depuis 1<sup>er</sup> juillet 2024 en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Cette réglementation concerne l'ensemble des logements loués en France, qu'ils soient situés en zone tendue ou non.

## Quels sont les logements concernés ?

Sont concernés les **contrats de location de logements** (y compris les colocations à baux multiples), **meublés** ou

**vides** et les logements avec un **bail mobilité** .

**Certains logements sont soumis à d'autres règles et ne sont pas concernés** par la réglementation applicable en zone tendue ou par les règles spécifiques appliquées dans certaines communes :

- logement soumis à la **loi de 1948** ,
- logement **conventionné par l'Anah** (hors conventions à loyer intermédiaire),
- **logement social** (HLM),
- meublé de tourisme,
- sous-location.

## Comment déterminer le loyer d'un bien situé en zone tendue ?

### Zone tendue : de quoi s'agit-il ?

D'après la loi, les zones tendues désignent des « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ».

**Plus de 1 000 communes sont concernées.**

Un simulateur est mis à votre disposition afin de savoir si votre logement est situé en zone tendue :

**[Accédez au simulateur](#)**

### Zone tendue : quelles sont les règles à respecter ?

En zone tendue, le **loyer doit être identique à celui pratiqué par le dernier locataire, sauf dans certains cas spécifiques** :

#### Première mise en location du logement

Lorsque le logement est mis en location pour la première fois, le **propriétaire fixe librement le montant du loyer**.

Par ailleurs, si une clause est prévue dans le bail, le loyer pourra être révisé une fois par an. Pour en savoir plus, **[consultez notre article dédié](#)**.

## Renouvellement de 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. Pour cela, il convient de suivre une procédure spécifique.

### Si le logement a été loué au cours des derniers 18 mois

Pour les baux conclus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, le loyer appliqué à l'ancien locataire ne peut pas être augmenté, sauf lorsque :

- le loyer n'a pas été révisé au cours des 12 derniers mois,
- des travaux d'amélioration ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire,
- le loyer est sous-évalué.

### Si le logement n'a pas été loué pendant plus de 18 mois

Pour les baux conclus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, le propriétaire peut fixer librement le montant du loyer.

#### À savoir

Pour les baux conclus à une date antérieure, des règles différentes s'appliquent. Consultez l'article de service-

public.fr pour en savoir plus.

**Comment déterminer le loyer d'un bien situé dans une commune pratiquant l'encadrement des loyers ?**

**Quelles sont les communes et agglomérations concernées ?**

Actuellement, les villes suivantes appliquent l'encadrement des loyers :

- Paris ,
- Bordeaux ,
- Lille, Hellemmes et Lomme ,
- Lyon et Villeurbanne ,
- Montpellier ,
- le territoire d'Est Ensemble ,
- le territoire de Plaine commune,

&lt;

- et la communauté d'agglomération **Pays Basque** .

Au total, **une cinquantaine de communes sont concernées**.

Il s'agit de **règles plus strictes** qui s'appliquent à la demande des collectivités concernées, **comme la loi l'y autorise**

&lt;

## Encadrement des loyers : comment ça fonctionne ?

Ce dispositif, mis en place à titre expérimental pour une durée de huit ans, consiste à donner un **loyer de référence pour un territoire donné**.

Ce mécanisme impose donc un **plafonnement des loyers dans un nombre précis d'agglomérations** définies par décret.

Ainsi, chaque année pour chaque territoire concerné, un arrêté préfectoral détermine : un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique (quartier).

**Le loyer de base**, c'est-à-dire le loyer hors charges, **ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail**.

Cet encadrement des loyers s'applique aux **contrats de location signés à partir de l'entrée en vigueur du dispositif** dans les villes concernées.

Un **complément de loyer** peut s'appliquer au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement sont mentionnés au contrat de bail.

### À savoir

Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs caractéristiques suivantes :

- sanitaires sur le palier,
- humidité sur les murs,
- performances énergétiques de niveau F ou G,
- mauvaise isolation thermique,
- fenêtres laissant anormalement passer l'air,
- problèmes d'évacuation d'eau,
- installation électrique dégradée,
- vis-à-vis trop proche (< 10 m),
- mauvaise exposition de la pièce principale.

## Que faire en cas de litige ?

&lt;

En cas de litige, l'une ou l'autre des parties peut saisir la **commission départementale de conciliation (CDC)** . Sa saisine est gratuite et constitue un préalable obligatoire à celle du juge.

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat.

&lt;

**Consultez l'article de service-public.fr** pour en savoir plus sur les litiges.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- **Quelles charges locatives pouvez-vous récupérer auprès de votre locataire ?**
- **Investissement locatif : comment choisir entre la location courte et longue durée ?**
- **Propriétaire, comment réviser un loyer d'habitation ?**

En savoir plus sur la détermination du montant des loyers

&lt;

- **En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?** sur *service-public.fr*

&lt;

- **Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé** sur *service-public.fr*

&lt;

- **Comment fixer le montant d'un loyer ?** sur *le site de l'Anil*

Ce que dit la loi

- **Article 140** de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- **Article 18** de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Thématiques : **Investissements immobiliers**

---

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)