

THEME

Révision annuelle des loyers, comment ça marche ? Quelles mesures pour les passoires thermiques ?**Secteur privé****1 - Révision annuelle du loyer**

Dans le secteur privé, la révision des loyers est régie par l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Elle est calculée avec l'indice de référence des loyers créé par la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

Le loyer d'un local à usage d'habitation peut être révisé chaque année sur l'initiative du bailleur, à la date indiquée dans le contrat de location ou, à défaut, à la date anniversaire de ce contrat. En l'absence d'une clause de révision, le loyer restera le même pendant toute la durée du bail. La clause de révision prend pour référence le dernier indice de référence des loyers publié à la date de signature du contrat ou à sa date d'entrée en vigueur.

Pour calculer l'augmentation du montant du loyer, le propriétaire doit prendre en compte les 3 éléments suivants :

Montant du loyer

Nouvel IRL du trimestre de référence prévu dans le bail ou publié par l'Insee au moment de la signature du bail

IRL du même trimestre de l'année précédente

Le calcul consiste ensuite à effectuer l'opération suivante :

Nouveau loyer indexé = Montant du loyer en cours X nouvel IRL du trimestre de référence du contrat / IRL du même trimestre de l'année précédente.

La revalorisation du loyer, qui ne peut être qu'annuelle, ne peut excéder la variation annuelle de cet indice.

La date de l'indice de référence des loyers à prendre en compte

S'agissant de la date de l'indice de référence à prendre en compte, soit le bail le précise, soit à défaut de clause contractuelle fixant cette date, c'est la date du dernier indice publié à la date de signature du contrat qui s'applique. Dans ce dernier cas, pour un nouveau contrat conclu le 1er mars, l'indice du 4e trimestre de l'année précédente sera alors utilisé, chaque année, pour calculer la révision du loyer.

De combien peut-on augmenter un loyer annuellement ? Quel montant ?

Cela se fait en respectant l'évolution de l'indice de référence des loyers qui permet de déterminer précisément l'augmentation maximale autorisée.

L'IRL est établi chaque trimestre et publié au Journal officiel. Cette publication a lieu vers le 15 avril pour le 1er trimestre, vers le 15 juillet pour le 2ème trimestre, vers le 15 octobre pour le 3ème trimestre et pour le 4ème trimestre vers le 15 janvier de l'année suivante.

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'INSEE le 14 octobre 2022.

Il s'agit de l'IRL du 3ème trimestre 2022. Il s'établit à 136,27. Il est en hausse (+3,49 %) par rapport à l'IRL du 3ème trimestre 2021.

« Bouclier loyer » de la loi pouvoir d'achat :

L'article 12 de la loi sur le pouvoir d'achat du 16 août 2022 prévoit que les révisions des loyers entre le 3ème trimestre 2022 et le 2ème trimestre 2023 soient plafonnées à une hausse de 3,5%.

Ainsi pour les révisions qui seront faites avec l'IRL publié à partir d'octobre 2022 et jusqu'en juillet 2023, la hausse est plafonnée à **3,5 % en métropole**.

Pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la réunion et Mayotte la variation ne pourra excéder de **2,5 %**.

Pour la Corse, où il était donné au préfet un pouvoir de modulation de la variation de l'IRL, la hausse est plafonnée à **2 %**.

En somme pour le droit commun, il faut retenir que la révision annuelle sera limitée à 3,5% d'augmentation, même si la variation de l'Indice de Référence des Loyers IRL est supérieure.

2 - Gel des loyers des passoires thermiques

L'article 17-1 III de la loi du 6 juillet 1989 prévoit le Gel des loyers pour les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits portant sur les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation constituant la résidence principale du locataire (soumis à la loi du 6 juillet 1989) appartenant aux classes F ou G. Cette mesure est en vigueur depuis le 24 août 2022 en Métropole, elle prendra effet le 1^{er} juillet 2024 pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la réunion et Mayotte.

Nouveau contrat

Lorsqu'un logement appartenant aux classes F ou G fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Bail en cours

Lorsque le contrat de location contient une clause d'indexation prévoyant la révision annuelle du loyer, celle-ci ne peut pas s'appliquer pour un logement appartenant aux classes F ou G.

Lorsque les parties ont convenu une clause au contrat de location prévoyant la majoration du loyer consécutive à la réalisation de travaux d'amélioration du logement par le bailleur, celle-ci ne peut pas s'appliquer pour un logement appartenant aux classes F ou G.

Renouvellement

Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat de location dans les logements appartenant aux classes F ou G.

« L'interdiction de louer » les passoires thermiques

La loi Climat et résilience du 22 août 2021, a fixé un calendrier visant à lutter contre les passoires thermiques (classés E, F et G au DPE).

Tous les logements à usage de résidence principale consommant plus de 450 kWh/m²/an (soit une partie des logements classés G au DPE) sont considérés comme indécents et ne peuvent plus être mis à la location depuis le 1^{er} janvier 2023. Cette interdiction s'appliquera à tous les logements classés G au 1^{er} janvier 2025, F en 2028 et enfin E en 2034. En outre-mer, cette disposition s'appliquera au 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés G et en 2031 pour la classe F.

Mais attention, pour les baux en cours, quels que soient la date et le résultat du diagnostic de performance énergétique, le bail se poursuit et peut être reconduit tacitement avec le locataire en place tous les 3 ou 6 ans, en fonction du statut du bailleur (personne physique ou morale).

Comment contester l'augmentation du loyer ? Quels recours ?

Si vous voulez contester le montant du loyer réévalué, commencez par un courrier recommandé avec accusé de réception en précisant l'objet de la contestation et en étayant votre requête. A défaut ou sans réponse satisfaisante, saisissez par courrier la Commission Départementale de Conciliation.

Secteur Social

Révision annuelle du loyer

Pour les logements HLM et conventionnés, ce sont les articles L 442-1 du CCH et L 353-9- 3 du CCH qui s'appliquent.

La législation prévoit la possibilité d'augmenter une fois par an les loyers, dans la limite des conventions conclues dans le cadre des aides au logement.

Quel niveau d'augmentation annuel des loyers ? Comment ça marche ?

La révision peut avoir lieu chaque année **au 1er janvier** dans la limite de la variation de l'IRL. Elle résulte d'une décision de l'organisme HLM. Les loyers et redevances sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'IRL du 2T de l'année précédente.

Cette décision prise par le CA de l'organisme est soumise au contrôle du préfet.

« Bouclier loyer » de la loi pouvoir d'achat :

L'article 12 de la loi sur le pouvoir d'achat du 16 août 2022 a plafonné l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023.

Pour les révisions qui seront faites avec l'IRL publié à partir d'octobre 2022 et jusqu'en juillet 2023, la hausse est plafonnée à 3,5 % en métropole.

Pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte la variation ne pourra excéder de 2,5 %.

Pour la Corse, où il était donné au préfet un pouvoir de modulation de la variation de l'IRL, la hausse est plafonnée à 2 %.

Dans la mesure où la révision se fait au 1er janvier avec l'indice du 2ème trimestre de l'année précédente (donc pour 1er janvier 2023 = 2 T 2022), « ce bouclier » ne s'appliquera qu'au 1er janvier 2024 !

Ainsi, au 1er janvier 2023, le loyer pourra être augmenté jusqu'à 3,60 %.

Comme nous l'avons dénoncé lors de la présentation du projet de loi, il y a un trou au « bouclier loyer » pour la révision du 1er janvier 2023.

Au 1er janvier 2024, comme pour le secteur privé l'augmentation du loyer sera plafonnée à 3,5 % en métropole, à 2 % en Corse, 2,5 % en Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte.

Gel des loyers des passoires thermiques

Tous les logements qui ne se voient pas appliquer le I du 17-1 de la loi de 1989 sont exclus de cette disposition. Ainsi les logements HLM classés F et G ne sont pas soumis à la mesure de gel de l'indexation annuel des loyers.

Dans le contexte actuel, d'augmentation des prix et du coût de l'énergie, nous avons très largement interpellé le ministre du logement et les bailleurs sociaux afin qu'ils pratiquent le gel inconditionnel de tous les loyers.