Loyer sous-évalué d'un logement : hausse au renouvellement du bail

Vérifié le 06 juin 2025 - Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsque le loyer d'un logement loué avec un bail d'habitation est sous-évalué par rapport aux prix du marché, le propriétaire peut l'augmenter au moment du renouvellement du bail, sous certaines conditions. Mais les règles pour le faire sont différentes, selon que la commune du logement est ou non située en *zone tendue*. Nous vous présentons les informations à connaître.

Attention

Paris (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F34407) , Bordeaux (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F36487) , Lille, Hellemmes et Lomme (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F34408) , Lyon et Villeurbanne (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F36218) , Montpellier (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F36437) , et les communes composant Est Ensemble (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F36219) , Plaine commune (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35761) , Pays Basque (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F38659) , et une partie du territoire de Grenoble-Alpes métropole (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F39137) appliquent des règles spécifiques.

Un simulateur permet de savoir si votre commune est ou non dans une zone tendue :

Connaître les communes où l'encadrement des loyers s'applique (https://www.service-public.gouv.fr/simulateur/calcul/encadrementDesLoyers)

Zone tendue

Quelles sont les conditions à respecter ?

Les conditions diffèrent selon la date de renouvellement du bail :

Depuis le 1er juillet 2024

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

Entre le 24 août 2022 et le 30 juin 2024

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est interdit d'en augmenter le loyer manifestement sous-évalué.

À savoir

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

Avant le 24 août 2022

En métropole, le propriétaire peut augmenter le loyer à la condition que le logement respecte un critère de performance énergétique. La consommation du logement en énergie primaire doit être inférieure à 331 kWh par m^2 et par an. Un diagnostic de performance énergétique (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16096) datant de moins de 4 ans doit en

attester.

Quelle démarche doit faire le propriétaire ?

Estimer la sous-évaluation

La sous-évaluation du loyer est estimée par comparaison avec des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés dans le même groupe d'immeubles ou dans un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Si la commune fait partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, le propriétaire doit identifier au moins 6 loyers.

Si la commune est dans une autre zone géographique, le propriétaire doit identifier au moins 3 loyers.

Au moins 2/3 de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis au moins 3 ans.

Chaque référence doit indiquer les informations suivantes :

- Nom de la rue
- Indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine),
- Qualité et époque de construction de l'immeuble
- Étage du logement et présence éventuelle d'un ascenseur
- Surface habitable du logement et nombre de ses pièces habitables
- Existence d'annexes éventuelles
- État d'équipement, notamment présence d'eau courante, WC intérieur, salle d'eau, chauffage
- Période de construction de l'immeuble
- Indication que le locataire est dans les lieux depuis au moins 3 ans
- Montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé.

Cas général

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès du réseau des observatoires locaux des loyers (https://www.observatoires-des-loyers.org/2/accueil.htm) .

Département 75, 78, 91, 92, 93 ou 94

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès du réseau des observatoires locaux des loyers (https://www.observatoires-des-loyers.org/2/accueil.htm) ou de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) (http://www.observatoire-des-loyers.fr/) .

Calculer le nouveau loyer

Le nouveau loyer proposé doit être calculé à partir des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Toutefois, l'augmentation proposée ne doit pas dépasser la plus élevée des 2 limites suivantes :

- **50 %** de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1311) si cela n'a pas été fait)
- Une majoration du loyer annuel égale à **15 %** du coût réel des travaux d'amélioration ou de mise aux normes réalisés depuis le dernier renouvellement du bail si le montant de ces travaux équivaut au minimum à celui de la dernière année de loyer.

Exemple :

Si les travaux s'élèvent à **4 000 €** TTC pour un loyer mensuel de **300 €** (soit **3 600 €** annuels), le loyer mensuel peut être majoré de **4 000 €** X 15 %, soit **600 €** / 12 = **50 €**.

S'agissant d'un logement vide, cette hausse étant supérieure à **10 %** du loyer mensuel (300 X 10 % = **30 €**), son application sera étalée sur 6 ans.

Le loyer sera réévalué de 1/6 par an, soit une hausse la 1re année de **8,33 €** par mois ((600 X 1/ 6) / 12), la 2e année de **16,67 €** par mois ((600 X 2 / 6) / 12), puis les années suivantes, de respectivement **25 €** par mois, **33,33 €** par mois, **41,67 €** par mois, **50 €** par mois.

Proposer le nouveau loyer au locataire

Pour réévaluer le loyer, le propriétaire doit en faire la proposition à son locataire en respectant certaines conditions de forme et de délai.

Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant la fin du bail.

Il doit adresser sa demande au locataire de l'une des façons suivantes :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)
- Remise en main propre contre récépissé ou émargement.

> **Attention**
>
> Le délai court à partir du jour de la réception de la lettre recommandée par le locataire, de la signification de l'acte de commissaire de justice ou de la remise en main propre au locataire.

La proposition de réévaluation doit contenir les informations suivantes :

- Texte intégral de l'article 17-2 I. de la loi de 1989 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/) recopié (sinon la proposition n'est pas valable)
- Montant du nouveau loyer proposé et liste des références ayant servi à le déterminer.

> **Attention**
>
> Lorsque le propriétaire propose le renouvellement du bail avec un loyer réévalué, il n'a pas le droit de donner son préavis au locataire pour l'échéance du bail en cours. Car cela reviendrait *à forcer la main* du locataire qui veut rester dans le logement.

Que doit faire le locataire pour répondre à la proposition du nouveau loyer ?

Le locataire peut accepter ou refuser la proposition du nouveau loyer.

> **À savoir**
>
> L'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

Pour accepter le nouveau loyer

Pour accepter la proposition de hausse du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Pour refuser le nouveau loyer

Pour refuser l'augmentation proposée, le locataire doit envoyer un courrier au propriétaire au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Le locataire peut utiliser ce modèle de document :

Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R31943)

En cas de refus, la hausse proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

> **Rappel**
>
> L'absence de réponse de la part du locataire vaut refus. La hausse proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

Quel recours en cas de désaccord sur le nouveau loyer proposé ?

En cas de désaccord, le locataire ou le propriétaire dispose de recours.

La démarche à faire comprend 2 étapes successives :

1. Saisir la commission de conciliation

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant la fin du bail, le propriétaire (ou le locataire) doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1216) pour tenter de trouver un accord sur le montant du loyer. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir, si nécessaire, le juge.

Vous êtes propriétaire

Pour saisir la CDC, vous pouvez utiliser ce modèle de document :

Propriétaire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R11457)

Vous êtes locataire

Pour saisir la CDC, vous pouvez utiliser ce modèle de document :

Locataire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R42340)

Devant la CDC, le locataire peut contester l'augmentation proposée en se référant aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

La CDC dispose de 2 mois pour rendre son avis.

En cas d'accord sur la hausse du loyer, le loyer peut être augmenté au renouvellement du bail.

2. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le propriétaire ou le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1783) , à la condition de le faire avant la fin du bail.

Le juge est saisi avant la fin du bail

Le juge fixe le montant du nouveau loyer.

Le juge n'a pas été saisi avant la fin du bail

Il n'est plus possible de saisir le juge.

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC et jusqu'à la fin du bail, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (dernier loyer, éventuellement révisé selon l'évolution de l'IRL, si la révision n'a pas eu lieu au cours des 12 derniers mois).

Comment s'applique la hausse du loyer au renouvellement du bail ?

La réévaluation du loyer au renouvellement du bail est acquise soit par accord entre le propriétaire et le locataire, soit par décision du juge.

Dans les 2 cas, les règles d'application de la hausse du loyer dépendent du type de logement loué :

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de **10 %** et que la durée du nouveau bail est de moins de 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple :

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de **600 €** et la hausse à appliquer est de **50 €** mensuels :

- Cette hausse est inférieure à **10 %** du loyer, car 600 x **10 %** = **60 €**, alors son application sera d'1/3 par an
- Le loyer mensuel sera augmenté la 1re année de **16,67 €** par mois (**50 €** x 1/3 = **16,67 €**), puis la 2e année de **33,33 €** par mois (**50 €** x 2/3 = **33,33 €**), et la 3e année de **50 €** par mois.

Logement meublé

> **Attention**
>
> Il est interdit de renouveler un bail mobilité (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F34759) .

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à **10 %** du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Autre zone

Quelles sont les conditions à respecter ?

Les conditions diffèrent selon la date de renouvellement du bail :

Depuis le 1er juillet 2024

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

Entre le 24 août 2022 et le 30 juin 2024

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est interdit d'en augmenter le loyer manifestement sous-évalué.

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

Quelle démarche doit faire le propriétaire ?

Estimer le nouveau loyer

Le nouveau loyer proposé doit être calculé à partir des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés soit dans le même groupe d'immeuble, soit dans un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Dans les communes faisant partie d’une agglomération de plus d’un million d’habitants, le propriétaire doit fournir au moins 6 loyers.

Dans les autres zones géographiques, le propriétaire doit fournir au moins 3 loyers.

Au moins 2/3 de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n’y a pas eu de changement de locataires depuis au moins 3 ans.

Chaque référence doit mentionner les éléments suivants :

- Nom de la rue
- Indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine)
- Qualité et époque de construction de l’immeuble
- Étage du logement et présence éventuelle d’un ascenseur
- Surface habitable du logement et nombre de ses pièces habitables
- Existence d’annexes éventuelles
- État d’équipement du logement, notamment présence d’eau courante, de WC intérieur, de salle d’eau, de chauffage
- Période de construction de l’immeuble
- Indication de l'occupation des lieux depuis au moins 3 ans par le locataire
- Montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé.

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès du réseau des observatoires locaux des loyers (https://www.observatoires-des-loyers.org/2/accueil.htm) .

Proposer le nouveau loyer au locataire

Le propriétaire doit faire sa proposition au moins 6 mois avant la fin du bail.

Il doit adresser sa proposition au locataire de l'une des façons suivantes :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Acte de commissaire de justice
- Remise en main propre au locataire contre récépissé ou émargement.

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte de commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Le texte de la proposition doit contenir les informations suivantes :

- Texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/) recopié (sinon la proposition n'est pas valable)
- Montant du nouveau loyer proposé et la liste des références ayant servi à le déterminer.

> **Attention**
>
> Lorsque le propriétaire propose au locataire le renouvellement du bail avec un loyer réévalué, il n'a pas le droit de donner congé au locataire pour l'échéance du bail en cours. Car cela reviendrait à *forcer la main* du locataire voulant rester dans les murs.

Que doit faire le locataire pour répondre à la proposition du nouveau loyer ?

Le locataire peut accepter ou refuser la proposition du nouveau loyer.

> **À savoir**
>
> L'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

Pour accepter le nouveau loyer

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Pour refuser le nouveau loyer

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier à son propriétaire au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut utiliser ce modèle de courrier :

Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R31943)

En cas de refus, la hausse proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

> **Rappel**
>
> L'absence de réponse de la part du locataire vaut refus. La hausse proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

Quel recours en cas de désaccord sur le nouveau loyer proposé ?

En cas de désaccord, le locataire ou le propriétaire dispose de recours.

La démarche à faire comprend 2 étapes successives :

1. Saisir la commission de conciliation

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant la fin du bail, le propriétaire (ou le locataire) doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1216) pour trouver un accord sur le prix.

Vous êtes propriétaire

Pour saisir la CDC, vous pouvez utiliser ce modèle de document :

Propriétaire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R11457)

Devant la CDC, le locataire peut contester la hausse proposée en se référant aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Vous êtes locataire

Pour saisir la CDC, vous pouvez utiliser ce modèle de document :

Locataire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R42340)

La CDC dispose de 2 mois pour rendre son avis.

2. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le juge des contentieux de la protection (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1783) du tribunal dont dépend le logement doit être saisi. Il faut le faire avant l'échéance du bail.

Le juge est saisi avant l'échéance du bail

Le juge fixe le montant du nouveau loyer.

Le juge n'a pas été saisi avant la fin du bail

Il n'est plus possible de saisir le juge.

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC et jusqu'à l'échéance du bail, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (dont le montant est éventuellement révisé (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1311)).

Comment s'applique la hausse du loyer au renouvellement du bail ?

La réévaluation du loyer au renouvellement du bail est acquise soit par accord entre le propriétaire et le locataire, soit par décision du juge.

Dans les 2 cas, les règles d'application de la hausse du loyer dépendent du type de logement loué :

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de **10 %** et que la durée du nouveau bail est de moins de 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple :

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de **600 €** et la hausse à appliquer est de **50 €** mensuels :

- Cette hausse est inférieure à **10 %** du loyer, car 600 x **10 %** = **60 €**, alors son application sera d'1/3 par an
- Le loyer mensuel sera augmenté la 1re année de **16,67 €** par mois (**50 €** x 1/3 = **16,67 €**), puis la 2e année de **33,33 €** par mois (**50 €** x 2/3 = **33,33 €**), et la 3e année de **50 €** par mois.

Logement meublé

> **Attention**

> Il est interdit de renouveler un bail mobilité (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F34759) .

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à **10 %** du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Qui peut m'aider ?

Vous avez une question ? Vous souhaitez être accompagné(e) dans vos démarches ?

Textes de loi et références

Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers (d'août 2024 au 31 juillet 2026) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000035315236)
Règles en zone tendue (sans arrêté préfectoral) : logement vide et meublé

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17-2 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/)
Règles en zone non tendue : logement vide

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-9 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670681/)
Règles en zone non tendue : logement meublé

Décret n°90-780 du 31 août 1990 relatif à la réévaluation de loyer (à la hausse ou à la baisse) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000717102/)
Caractéristiques des références à fournir

Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (annexe) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/)
Liste des communes en zone tendue (1er tableau en annexe du décret 2013-392)

Services en ligne et formulaires

Connaître les communes où l'encadrement des loyers s'applique (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R75612)
Simulateur

Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R31943)
Modèle de document

Propriétaire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R11457)
Modèle de document

Locataire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R42340)
Modèle de document

Questions ? Réponses !

Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31301)

En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1314)

Voir aussi

Observatoires des loyers - Réseau des observatoires locaux (https://www.observatoires-des-loyers.org/2/accueil.htm)
Ministère chargé du logement

Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) (http://www.observatoire-des-loyers.fr/)
Ministère chargé du logement

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17-2 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/)
Legifrance