

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

NOR : LOGL1913415D

Publics concernés : propriétaires et locataires de logements nus et meublés situés 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.

Objet : évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} août 2019, à l'exception des dispositions conditionnant les majorations de loyer à la performance énergétique du logement qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Notice : la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit, pour chacune 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, la fixation par décret d'un montant maximum d'évolution des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail. En cas de litige entre les parties, la loi prévoit la saisine de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge. Le décret prolonge pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2020) les dispositions du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et prévoit des adaptations afin de prendre en compte la performance énergétique du logement. Le décret du 27 juillet 2017 fixe un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants. Il prévoit des modalités de cet encadrement de l'évolution des loyers adaptées aux cas dans lesquels le préfet arrête un loyer de référence en application de I de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Il permet, par ailleurs, des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué. Dans ces cas, le décret prévoit qu'une augmentation de loyer, elle-même encadrée, ne peut être appliquée que si la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an (le cas échéant, à l'issue des travaux).

Références : le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, applicable du 1^{er} août 2018 au 31 juillet 2019, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tel que modifié par le décret, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 134-1, L. 271-6 et R. 134-5 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 18 ;

Vu le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, applicable du 1^{er} août 2018 au 31 juillet 2019, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Vu l'avis de la commission nationale de concertation en date du 28 juin 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le décret du 27 juillet 2017 susvisé est modifié conformément aux articles 2, 3 et 4 du présent décret.

Art. 2. – Dans l'intitulé, les mots : « 2018 » et « 2019 » sont remplacés respectivement par les mots : « 2019 » et « 2020 ».

Art. 3. – L'article 7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 3° L'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an, telle que calculée par une évaluation énergétique réalisée par une personne satisfaisant aux conditions prévues à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et établie selon les méthodes de calcul conventionnel mentionnées à l'article R. 134-5 du même code. Cette condition est présumée remplie pour un logement pour lequel la consommation en énergie primaire avant les travaux, constatée par un diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 134-1 du même code, était inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an. »

Art. 4. – A l'article 10, les mots : « 2018 » et « 2019 » sont remplacés respectivement par les mots : « 2019 » et « 2020 ».

Art. 5. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} août 2019, à l'exception de celles de l'article 3, qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Art. 6. – La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 juillet 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*
JACQUELINE GOURAULT