

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Décret n° 2021-852 du 29 juin 2021 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 : LOGL2106234D

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 : reconduction du dispositif d'encadrement de l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, modification des modalités de prise en compte de l'ancienneté du diagnostic de performance énergétique et actualisation des références juridiques relatives à ce diagnostic.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} août 2021, à l'exception des dispositions relatives à la modification des modalités d'appréciation du niveau de performance énergétique minimal, qui entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

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 reconduit pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2022) 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 applicable du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

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 du 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.

Ces adaptations sont conditionnées par l'atteinte d'un niveau de performance énergétique minimal. A compter du 1^{er} juillet 2021, en cas d'adaptation pour travaux, cette condition est présumée remplie lorsqu'un diagnostic de performance énergétique de moins de quatre avant la réalisation de ces travaux constate l'atteinte de ce niveau de performance énergétique. Enfin le présent décret actualise la référence juridique aux dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique en raison de l'entrée en vigueur, le 1^{er} juillet 2021, de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation.

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 2020 au 31 juillet 2021, 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 transition écologique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 126-26 ;

Vu 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, 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 2020 au 31 juillet 2021, 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 5 mai 2021 ;

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 à 6 du présent décret.

Art. 2. – Dans l'intitulé, les mots : « 2020 » et « 2021 » sont remplacés respectivement par les mots : « 2021 » et « 2022 ».

Art. 3. – Le 2° de l'article 6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° L'augmentation de loyer n'est possible que lorsque le logement atteint le niveau de performance énergétique minimal défini à l'article 7-1. Cette condition est présumée remplie lorsque l'atteinte de ce niveau de performance énergétique a été constatée par un diagnostic de performance énergétique établi moins de quatre ans auparavant. »

Art. 4. – Le 3° de l'article 7 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 3° L'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, le logement atteint le niveau de performance énergétique minimal défini à l'article 7-1. Cette condition est présumée remplie lorsque l'atteinte de ce niveau de performance énergétique, avant les travaux, a été constatée par un diagnostic de performance énergétique établi moins de quatre ans auparavant. »

Art. 5. – Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :

« *Art. 7-1.* – Le niveau de performance énergétique minimal, mentionné au 2° de l'article 6 et au 3° de l'article 7, correspond à une consommation en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an, telle qu'estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 6. – A l'article 10, les mots : « 2020 » et « 2021 » sont remplacés respectivement par les mots : « 2021 » et « 2022 ».

Art. 7. – I. – Les dispositions des articles 3 à 5 entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

II. – Les dispositions des articles 2 et 6 entrent en vigueur le 1^{er} août 2021.

Art. 8. – La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 juin 2021.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,
EMMANUELLE WARGON*

*La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI*