

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2022-1079 du 29 juillet 2022 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 : TREL2214373D

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 et prise en compte de l'interdiction de la hausse du loyer pour les logements de la classe F ou G.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} août 2022, à l'exception des dispositions relatives à l'interdiction de la hausse du loyer pour les logements de la classe F ou G, qui entrent en vigueur le 24 août 2022 sauf en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

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 2023) 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 2021 au 31 juillet 2022, 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.

L'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets interdit toute hausse de loyer pour les logements de classe F ou G, pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après sa publication. En conséquence, le décret supprime les critères de performance énergétique qui conditionnent la mise en œuvre des adaptations, en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué, prévues par le décret du 27 juillet 2017 précité. Il précise que sont exclus du champ d'application du décret du 27 juillet 2017 les logements de la classe F ou G pour lesquels sera interdite toute hausse de loyer.

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 2021 au 31 juillet 2022, 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>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

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 la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment le IV de son article 159 ;

Vu le décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

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 2021 au 31 juillet 2022, 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 24 juin 2022 ;

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

Décrète :

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 : « 2021 » et « 2022 » sont remplacés respectivement par les mots : « 2022 » et « 2023 ».

Art. 3. – Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 1-1.* – Les dispositions du présent décret ne s'appliquent pas aux logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 4. – Les dispositions de l'article 6 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« *Art. 6.* – Pour l'application des dispositions du 2^o de l'article 4 et du 1^o de l'article 5, les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret du 31 août 1990 susvisé. »

Art. 5. – Le 3^o de l'article 7 et l'article 7-1 sont abrogés.

Art. 6. – A l'article 10, les mots : « 2021 » et « 2022 » sont remplacés respectivement par les mots : « 2022 » et « 2023 ».

Art. 7. – Les dispositions des articles 2 et 6 entrent en vigueur le 1^{er} août 2022.

Les dispositions des articles 3 à 5 entrent en vigueur le 24 août 2022.

Art. 8. – Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 juillet 2022.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU