

# DETERMINER LE MONTANT DES LOYERS

*C'est un point important qui nécessite une bonne connaissance de la loi ainsi que des prix du marché.*



## **Fixer le montant de son loyer :**

Hors dispositifs spéciaux (Pinel, logements faisant l'objet de conventions avec l'Etat, l'ANAH ou une collectivité locale, etc.), la fixation du montant du loyer – avant l'entrée dans les lieux d'un premier locataire – est libre.

Cette liberté est valable pour chaque nouveau contrat de location. Une fois qu'un locataire est en place, il n'est plus possible de changer le montant du loyer. Seule une révision annuelle est autorisée, encadrée par la loi.

Pour définir le montant du loyer il y a plusieurs méthodes :

- S'appuyer sur les sites comme « seloger.com » : vous pourrez voir les loyers proposés pour des biens similaires. Suivant la taille, l'état et la localisation du logement vous pourrez fixer le montant du loyer au plus juste.
- Utiliser des sites comme « ouinvestir.net », dans l'onglet combien louer ? Une recherche peut être faite suivant la localisation du logement. Les loyers moyens sont proposés pour toutes les surfaces et suivant le type de location (simple, standard ou haut de gamme).

En harmonisant tous ces indicateurs vous devriez pouvoir trouver le juste prix pour chaque bien.

## **Encadrement légal des loyers :**

Ce dispositif qui s'applique aux nouvelles locations et aux renouvellements de baux concerne 28 agglomérations situées en zones tendues. Ce sont des zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cela entraîne de sérieuses difficultés d'accès au logement.

<https://www.pap.fr/bailleur/ville-zone-tendue/liste>

Un montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est alors fixé par décret.

Seuls certains logements vacants ne sont pas soumis à ce dispositif :

- Faisant l'objet d'une première location ;
- Inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ;
- Ayant bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer pratiqué.

Il existe par ailleurs certaines dérogations à la limitation de l'évolution du loyer :

- Si le bailleur prouve que le loyer du dernier locataire était manifestement sous-évalué,
- Si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité liés à la décence du logement ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer (l'augmentation du loyer annuel ne peut pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC),
- Si le loyer n'a pas été révisé au titre de la révision annuelle liée à la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL). Dans ce cas, une augmentation liée à la variation de l'IRL peut être appliquée.

## **L'I.R.L. :**

Pour un bail signé le 1er septembre 2018 pour un loyer mensuel de 750 €, peut être réévalué au 1er septembre 2019. Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2e trimestre 2018, soit 127,77. Le nouvel indice publié à la date de réévaluation est celui du 2e trimestre 2019, soit 129,72.

Au 1er septembre 2019, date de la 1re révision, le montant du loyer doit être calculé de la manière suivante :  $750 \text{ €} \times 129,72 / 127,77 = 761,44 \text{ €}$ .

Simulateur : <https://www.inc-conso.fr/content/logement/calculer-laugmentation-de-votre-loyer>

**Date de la signature du bail (jj/mm/aaaa) \***  
(ou, si le loyer a depuis été renégocié, date du renouvellement)

**Indice de référence mentionné dans le bail \***

**Montant du loyer hors charges à cette date \***  
(ou, en cas de renégociation, montant du nouveau loyer, hors charges fixé dans le contrat de renouvellement)

 euros

(\*) champ obligatoire

## Conclusion :

*Si votre logement est en zone tendue, la fixation du loyer sera encadrée afin d'éviter les abus.*

*Si vous êtes hors zone d'application de ce dispositif, il vous appartiendra d'adapter le montant de vos loyers prix du marché pour éviter de proposer un logement à un prix inadapté ce qui risquerait de décourager de potentiels locataires.*