

Particuliers

Est Ensemble : montant du loyer pour un bail d'habitation

Vous voulez savoir quel peut être le loyer d'un logement à louer sur le territoire d'Est Ensemble ? Si le bail d'habitation (y compris bail mobilité) est signé ou renouvelé depuis décembre 2021, le montant du loyer est encadré par des loyers de référence minoré et majoré . Nous vous expliquons.

Le territoire d'Est Ensemble se compose des communes suivantes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville.

Les loyers de référence minoré et majoré y varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement :

Simulateur : [Est Ensemble : estimer les loyers de référence](#)

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré .

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

L'encadrement des loyers s'applique à chacun des évènements suivants :

1re mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

A l'approche du renouvellement du bail :

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation de loyer lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est inférieur au loyer de référence minoré

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer lorsque le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

[Est Ensemble : estimer les loyers de référence](#)

À quelles conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à 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 si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer, **au moins 6 mois avant la fin du bail**

Le propriétaire doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit en lui remettant en main propre contre récépissé ou émargement

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](#)

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer , il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer .

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique

Ces références de loyers sont consultables sur le site de [l'observatoire des loyers en agglomération parisienne](#) .

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, 4 mois avant la fin du bail, la [commission départementale de conciliation \(CDC\)](#).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le [juge des contentieux de la protection](#) peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois).

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail. Si la hausse est d'au plus 10 % , elle est étalée 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 le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau 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 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10 \% = 60 \text{ €}$, alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 % , elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, **le locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

Il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire

Il est sous-évalué

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Toutefois, il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être indiqué dans le bail.

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Conditions

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être :

- des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)
- ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

- avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel appliqué au précédent locataire peut être augmenté : d'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC , dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

- La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)
- Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

- depuis moins de 6 mois
- et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

- La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)
- Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Vous pouvez estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de [l'observatoire des loyers en agglomération parisienne](#).

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

2^e règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),

Loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Questions – Réponses

Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?

Complément de loyer : quelles sont les règles ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

Paiement du loyer d'un logement du secteur privé

Indice de référence des loyers (IRL)

Pour en savoir plus

Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

Source : Ministère chargé du logement

Est Ensemble : les secteurs géographiques pour les loyers de référence

Source : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) Ile-de-France

Article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018

Source : Legifrance

Tout savoir sur l'encadrement des loyers sur le territoire d'Est Ensemble

Source : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) Ile-de-France

Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques

Source : Ministère chargé de l'environnement

Où s'informer ?

Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

Simulateur : Est Ensemble : estimer les loyers de référence

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

Décret n° 2021-688 du 28 mai 2021 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public territorial "Est Ensemble" pour l'application de l'encadrement des loyers

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 18

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : article 140

Complément de loyer

Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers (d'août 2024 au 31 juillet 2025)

Est Ensemble : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juin 2025



MAIRIE DE SOLENZARA

Piazza di a Meria
20145 - SOLENZARA

Lun - Ven : 8h > 12h14h > 17h

04 95 57 40 05