

La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat .

Dispositions concernant le logement :

- L'indexation des loyers d'habitation est plafonnée pour un an à 3,5 % ;
- Le complément de loyer est précisé de manière à mieux faire respecter l'encadrement des loyers dans les 24 villes concernées ;
- L'indexation des loyers commerciaux des petites et moyennes entreprises est plafonnée pour un an à 3,5 %.

1. L'indexation des loyers d'habitation plafonnée à 3,5 %

Plafonnement de l'évolution de l'IRL (loi : art.12, II à V)

Les loyers d'habitation du parc privé évoluent chaque année, à la date anniversaire du contrat en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'Indice de référence des loyers (IRL) est publié chaque trimestre par l'INSEE. Il correspond à la moyenne sur les 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Un plafonnement temporaire et dérogatoire de la variation de l'IRL est prévu pour les indices du troisième trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023.

Ainsi, la variation en glissement annuel de l'IRL ne pourra pas excéder :

3,50 % en France métropolitaine ;

3,50 % en Corse mais ce taux pourra y être baissé jusqu'à 2 % après consultation pour avis de l'assemblée de Corse ;

2,50 % outre-mer.

Le plafonnement de la variation de l'IRL s'impose dans le parc locatif privé et concerne notamment :

- La révision du loyer, (article 17-1, I, de la loi du 6 juillet 1989)
- La révision du loyer réévalué lors du renouvellement du contrat (loi du 6.7.89 : art.17-2) ;
- En zone d'encadrement du niveau des loyers, la fixation du loyer lors du renouvellement du contrat (loi ELAN : art. 140, VI) ;
- Aux loyers des locaux d'habitation soumis au statut du fermage et du métayage (Code rural et de la pêche maritime : L.411-11).

Rappel : Depuis le 24 août ,quelle que soit la ville,

- Le loyer d'un logement classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne peut plus faire l'objet d'une augmentation de loyer entre deux locataires ne peut plus, à compter du 24 août 2022, faire l'objet d'une indexation en cours de bail ;
- les logements dont la consommation excède 450 kWh/m²/an seront interdits à la location dès le 1er janvier 2023 ;
-
- les logements classés G seront interdits à la location en 2025 puis les logements classés F en 2028

2. L'interdiction du complément de loyer pour un logement sans confort à compter du 18 août 2022

Encadrement du niveau des loyers en zones tendues et conditions du complément de loyer (loi : art.13 / loi du 23.11.18 : art. 140)

Cet encadrement s'applique, à ce jour à Paris, Lille et ses communes associées (Hellemmes et Lomme), Lyon, Villeurbanne, Montpellier et Bordeaux, ainsi que dans les communes des Établissements publics territoriaux (EPT) Plaine Commune et Est Ensemble .

Dans les zones concernées, le loyer des logements doit être fixé dans la limite d'un loyer de référence majoré, publié chaque année par arrêté préfectoral. Cette fixation du loyer doit également respecter les modalités de l'encadrement de l'évolution des loyers .

Un complément de loyer peut néanmoins être appliqué à ce loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique

La loi pouvoir d'achat (voir son article 13) liste les défauts des logements qui ne peuvent faire l'objet de complément de loyer. Ainsi, pour les baux signés à compter du 18 août 2022, un complément de loyer ne peut plus être appliqué si le logement :

- dispose de sanitaires sur le palier ;
- présente des signes d'humidité sur certains murs ;
- est [de classe F ou G](#) s'agissant de son niveau de performance énergétique ;
- a des fenêtres qui laissent anormalement passer l'air (hors grille de ventilation) ;
- présente un vis-à-vis de moins de dix mètres ;
- subit des infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur du logement ;
- a rencontré des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois ;
- présente une installation électrique dégradée ;
- dispose d'une mauvaise exposition de la pièce principale.

NB : les baux en cours ne sont pas concernés.

3. L'indexation des baux commerciaux plafonnée à 3,5 %

La loi pouvoir d'achat (voir son article 14), dans le même esprit que pour les baux d'habitation, met en place un plafonnement de l'indexation des baux commerciaux à 3,5 %.

Rappelons qu'actuellement la hausse est de 3,32 % sur un an et elle pourrait être plus forte dans les prochains mois, ainsi les bailleurs pourront donc continuer d'indexer les loyers commerciaux en utilisant l'indice dédié, l'indice des loyers commerciaux (ILC), mais sans que la variation sur un an n'excède 3,5 %. Cette mesure s'appliquera à compter de la parution du prochain indice ILC, courant septembre.

Cette mesure ne concerne que les petites et moyennes entreprises. Il s'agit des entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros

Sources :

- [Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022](#) portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat ;