UNPI 38
35 millions de propriétaires

PROLONGATION IN EXTREMIS DE L'ENCADREMENT DES LOYERS LOI ELAN

• L'encadrement des loyers, qui devait expirer le 24 novembre à minuit, est prolongé in extremis dans les territoires où il s'applique aujourd'hui.
Des arrêtés préfectoraux sont publiés ces dernières heures pour prolonger ou fixer les plafonds de loyer à compter du 25 novembre 2026.

• A l'avenir, les collectivités ayant demandé et obtenu la mise en place de l'encadrement des loyers sur leur territoire pourront demander son retrait.
Toutefois, lorsque la demande de retrait provient d'une intercommunalité, les communes membres pourront demander le maintien de l'encadrement sur leurs territoires propres. A l'inverse, une commune membre d'une intercommunalité n'ayant pas demandé le retrait de l'encadrement des loyers pourra demander la fin de l'encadrement sur son propre territoire.

• La prescription des actions en diminution d'un loyer de base supérieur au loyer de référence majoré passe de trois ans à un an.

• La prescription des actions en contestation d'un complément de loyer passe de trois mois à un an.

La loi n° 2026-1072 du 21 novembre 2026 pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs (1) - Légifrance a été publiée au journal officiel du 22 novembre 2026. Sauf exceptions, elle est applicable dès le 23 novembre 2026.
Le législateur a assuré in extremis la prolongation de l'encadrement des loyers alors qu'il devait expirer ce jour à minuit. En revanche, grâce notamment à l'action de l'UNPI, le texte initial de la loi a été dépouillé de ses nombreuses mesures favorables à l'encadrement des loyers (pérennisation définitive de l'encadrement des loyers, extension à d'autres territoires, limitation du complément de loyer, etc.).
Nous abordons ici en urgence plusieurs mesures phares du texte, avant de les commenter plus en détail dans une prochaine actualité.

Prolongation de l'encadrement des loyers jusqu'au 24 novembre 2028

En l'état, le dispositif expérimental d'encadrement des loyers devait expirer le 24 novembre 2026 à minuit. La loi du 21 novembre 2026 repousse l'échéance du dispositif de deux ans, soit jusqu'au 24 novembre 2028.

Notons que la loi « 3DS » du 21 février 2022 avait déjà prolongé de trois ans l'encadrement des loyers « loi ELAN ».

En raison de l'expiration prévue initialement au 24 novembre 2026, la plupart des derniers arrêtés préfectoraux fixaient les plafonds de loyer jusqu'au 24 novembre 2026 (et non pour une année entière comme normalement).
Sur 9 arrêtés préfectoraux aujourd'hui en vigueur, l'UNPI a pu constater que 6 ont fait l'objet d'arrêtés de prolongation publiés au recueil des actes administratifs du 23 novembre de diverses préfectures. Il s'agit des arrêtés concernant :
- Paris,
- Lille,
- Lyon et Villeurbanne,
- Montpellier,
- les communes de l'établissement public territorial « Est Ensemble »[1],
- celles de l'établissement public « Plaine Commune »[2].

Un 7e arrêté fixant les plafonds de loyer à compter du 25 novembre vient d'être publié – aux alentours de 17h – au recueil spécial des actes administratif du 24 novembre 2026 de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques. Il concerne 24 communes du Pays basque[3].
Un 8e arrêté prolongeant les plafonds de loyers à Bordeaux vient d'être publié – aux alentours de 18h – au recueil spécial des actes administratif du 24 novembre 2026 de la préfecture de Gironde.

A l'heure où nous écrivons, l'UNPI 38 n'a pas pu en revanche recenser d'arrêté de prolongation pour 1 arrêté préfectoral expirant ce 24 novembre à minuit et concernant 21 communes de l'agglomération grenobloise[4],
Un arrêté de prolongation sera probablement publié dans la journée (à la première heure), sachant que les préfets peuvent prévoir l'application immédiate d'un arrêté (au lieu du report habituel au lendemain de la publication).
L' UNPI 38 restera vigilante quant à la publication imminente d'un arrêté de prolongation.

On peut regretter cette situation. Par exemple, à Grenoble, des personnes ont rendez-vous aujourd'hui pour signer un contrat de location et ne savent pas encore si elles devront ou non respecter des plafonds de loyer (en plus du blocage des loyers de relocation par décret annuel)…

---

[1] Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.
[2] Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.
[3] Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriatou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque. Pour le Pays basque, il s'agit d'un arrêté fixant de nouveaux plafonds de loyer pour la période du 25 novembre 2026 au 24 novembre 2027, le précédent arrêté ayant couvert la période du 25 novembre 2025 au 24 novembre 2026. Il est accessible à l'adresse https://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr/contenu/telechargement/65889/478515/file/recueil-64-2026-518-recueil-des-actes-administratifs-special.pdf (voir page 6).
[4] > application sur tout le territoire pour Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix, Varces-Allières-et-Risset ; > application sur une partie du territoire pour Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Echirolles, Le Pont-de-Claix.

Nouvelle possibilité pour une collectivité ayant demandé l'encadrement des loyers d'y mettre fin elle-même

Au début de l'été 2026, Véronique Sarselli, présidente de la Métropole de Lyon, a laissé entendre qu'elle souhaitait mettre fin à l'encadrement des loyers mis en place par décret à Lyon et Villeurbanne sur demande de la métropole[5]. Cependant, la chose ne paraissait pas faisable juridiquement. Comme le prévoit l'article 140 de la lo ELAN, si une collectivité peut demander à être soumise à l'encadrement des loyers, seul un décret peut décider d'instaurer un tel encadrement (lorsque plusieurs conditions de fond sont réunies). Une fois le décret pris, il s'impose à tous et on ne voit pas comment une collectivité pourrait en sortir, sauf à demander au Gouvernement de prendre un décret contraire (ce qu'il n'est pas obligé de faire et ce qui serait juridiquement risqué).

La loi du 21 novembre 2026 rompt avec cette situation en introduisant formellement la possibilité pour une collectivité ayant demandé et obtenu la mise en place de l'encadrement des loyers de « *demander la fin du dispositif, sur tout ou partie de son territoire* » (nouvel I bis ajouté à l'article 140 - LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).
Le nouveau texte ne le dit pas clairement, mais on comprend que, devant une demande de retrait du dispositif, le Gouvernement sera tenu d'y accéder.

Néanmoins, la loi du 21 novembre 2026 prévoit que, lorsque l'encadrement des loyers a été mis en place à la demande d'une intercommunalité, les communes membres de l'intercommunalité peuvent demander le maintien de l'encadrement des loyers sur leurs territoires propres. Ainsi, toute délibération d'intercommunalité demandant la fin de l'encadrement des loyers « *est notifiée, dans un délai de quinze jours, aux maires des communes sur le territoire desquelles s'applique l'arrêté mentionné au même I. Dans un délai de deux mois à compter de cette notification, le conseil municipal de chacune des communes concernées peut, par délibération transmise au ministre chargé du logement, demander le maintien du dispositif sur le périmètre de son territoire* » (article 140, I bis nouveau de la loi ELAN).

Dans la même optique, même lorsqu'une intercommunalité ne demande pas le retrait de l'encadrement des loyers, ses communes membres pourront, elles, « *demander la fin du dispositif, sur tout ou partie de son territoire* », à charge pour elles d'en informer « *dans un délai de quinze jours* » l'intercommunalité (article 140, I bis nouveau de la loi ELAN).

[5] https://www.immomatin.com/marche/prix-marche-data/encadrement-des-loyers-vers-la-fin-de-l-experimentation-a-lyon-et-villeurbanne.html

L'action en diminution d'un loyer non conforme désormais prescrite au bout d'un an (au lieu de trois ans)

Les commentateurs et les premières décisions rendues sur ce sujet concluaient au fait que, en présence d'un loyer dépassant le loyer de référence majoré, l'action en diminution du loyer était soumise à la prescription triennale prévue de manière générale pour les actions relatives au bail par l'article 7-1 de 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.

La loi du 21 novembre 2026 modifie l'article III, A de la loi ELAN pour y insérer une nouvelle prescription : « *Par dérogation au premier alinéa de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, cette action en diminution se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ».

Nous aurons l'occasion de revenir sur ce point, notamment sur la question du point de départ de la nouvelle prescription d'un an. Néanmoins, à ce stade, on peut d'ores et déjà penser que le cours de la prescription est retardé lorsque, par exemple, un bail ne mentionne pas – comme cela est obligatoire – le plafond de loyer applicable pour le logement considéré.

La nouvelle loi précise en outre que, désormais, la saisine de la commission départementale de conciliation dans le cadre d'une demande de diminution du loyer « *a un effet suspensif jusqu'à réception de son avis* ».

L'action en contestation d'un complément de loyer désormais prescrite au bout d'un an (au lieu de trois mois)

Si la prescription de l'action en contestation d'un loyer de base non conforme est raccourcie, celle de l'action en contestation d'un complément de loyer est rallongée. Jusqu'ici, l'action en contestation d'un complément de loyer était soumise à une prescription beaucoup plus courte que l'action en diminution du loyer de base. Le locataire ne disposait en effet que d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation. Depuis le 23 novembre 2026, le locataire « *dispose d'un délai d'un an à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation* » (modification de l'article 140, III, B, 6e alinéa de la loi ELAN).

- Nous reviendrons très prochainement sur les mesures ci-dessus exposées et sur d'autres mesures contenues dans la loi du 21 novembre 2026.