

REPUBLIQUE DU NIGER

Fraternité-Travail Progrès

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE
L'HABITAT

MINISTERE DU COMMERCE ET DE
L'INDUSTRIE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES
FINANCES

DECRET N° **2026-248**/PRN/MU/H/MC/I/ME/F

du 22 avril 2026

fixant les critères de tarification des loyers et les
taux minimaux et maximaux applicables sur
l'ensemble du territoire national.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF DE L'ETAT,

- Vu la Charte de la Refondation promulguée le 26 mars 2025 ;
- Vu Proclamation du Conseil National pour la Sauvegarde de la Patrie (CNSP) en date du 28 juillet 2023 ;
- Vu l'Ordonnance n° 2023-01 du 28 juillet 2023, portant suspension de la Constitution du 25 novembre 2010 et créant le Conseil National pour la Sauvegarde de la Patrie (CNSP) ;
- Vu l'Ordonnance n° 96-016 du 18 avril 1996, portant Code des Baux à Loyer ;
- Vu le décret n° 2023-20/P/CNSP du 07 août 2023, portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu le décret n° 2023-068/P/CNSP du 08 septembre 2023, portant organisation du Gouvernement et fixant les attributions des Ministres d'Etat, des Ministres et du Ministre Délégué et les textes modificatifs subséquents ;
- Vu le décret n° 2025-483/PRN/PRN/MU/H/ME/F du 04 septembre 2025, portant Création, missions organisation, composition et modalités de fonctionnement de la Commission Nationale Ad'hoc de Tarification des Loyers (CNTL) ;
- Vu le décret n° 2025-623/PRN du 28 octobre 2025, précisant les pouvoirs du Premier Ministre et déterminant sa mission de coordination de l'action gouvernementale ;
- Vu le décret n° 2026-057/PRN du 26 janvier 2026, portant réaménagement du Gouvernement ;
- Sur rapport conjoint du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, du Ministre du Commerce et de l'Industrie et du Ministre de l'Economie et des Finances ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

01/10/2019

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Le présent décret fixe les critères de tarification des loyers applicables sur l'ensemble du territoire national.

Les dispositions du présent décret ne s'appliquent qu'au bail à usage d'habitation.

Les dispositions du présent décret ne s'appliquent pas aux logements de type F4 et F5.

Article 2 : Le bail doit être déclaré par le bailleur dans un registre auprès de la commune du lieu de situation du local loué.

CHAPITRE II : DES CRITERES DE TARIFICATION DES LOYERS

Article 3 : Le prix du loyer est calculé en fonction du coût de la réalisation du logement, du coût de la vie et du revenu moyen des ménages.

Le coût de réalisation du logement est le produit du prix au m² bâti et la surface construite.

Article 4 : La tarification des loyers résulte de la combinaison des éléments ou des facteurs suivants ;

- le zonage ;
- la typologie des logements ;
- les caractéristiques ;
- la forme de location ;
- les services associés ;
- le standing.

Article 5 : Le zonage est la localisation du logement.

Le zonage applicable dans le cadre du présent décret est celui déterminé par le Code Général des Impôts.

Article 6 : Les différents types de logements concernés sont :

- logement type F2 (salon +1 chambre + douche) ;
- logement type F3 (salon + 2 chambres + douche).

Article 7 : Les caractéristiques du logement sont liées à son état dont l'état de vétusté, à sa superficie, à son équipement et à la disponibilité d'eau et d'électricité.

Article 8 : La forme de location peut être les logements en cour commune ou en cour unique.

ok/accem

Article 9 : Les services associés sont relatifs au parking et à la proximité des équipements et infrastructures socio-économiques.

Article 10 : Le standing d'un logement désigne son niveau global de qualité, apprécié à partir d'un ensemble de critères objectifs liés au confort, aux équipements et aux matériaux.

Il peut être élevé ou moyen.

CHAPITRE III : DE LA TARIFICATION DES LOYERS

Article 11 : Les logements de type F2 et F3 sont à vocation sociale. Leurs loyers sont fixés par zone comme suit :

I. Zone Résidentielle :

1. Logement type F2 :

- standing élevé (salon + une chambre + cuisine + salle d'eau complète+qualité de revêtement+terrasse couverte) : 30.000 FCFA à 40.000 FCFA ;
- standing moyen (salon+ une chambre + salle d'eau) : 20.000 FCFA à 25.000 FCFA ;

2. Logement type F 3 :

- standing élevé dans une cour unique (salon + deux chambres + cuisine+ salle d'eau complète+qualité de revêtement+terrasse couverte) : 60.000 FCFA à 80.000 FCFA ;
- standing moyen dans une cour commune (salon +deux chambres+ salle d'eau + cuisine) : 45.000 FCFA à 60.000 FCFA ;

II. Zone traditionnelle :

1. Logement type F2 :

- standing élevé (salon+une chambre+cuisine+salle d'eau complète + qualité des revêtements + terrasse couverte) : 30.000 FCFA à 35.000 FCFA ;
- standing moyen (salon+une chambre +salle d'eau) : 15.000 FCFA à 25.000 FCFA ;

2. Logement type F3 :

- standing élevé (salon+deux chambres+cuisine+salle d'eau complète + qualité des revêtements + terrasse couverte) : 50.000 FCFA à 60.000 FCFA dans une cour unique ;
- standing moyen (salon + deux chambres + salle d'eau) : 40.000 FCFA à 45.000 FCFA dans une cour commune.

Article 12 : La révision des tarifs des loyers à usage d'habitation ne peut intervenir qu'après une amélioration du local ayant entraîné une augmentation réelle du confort de celui-ci.

La révision des tarifs des loyers ne peut en aucun cas excéder 10% du tarif initial.

Article 13 : Nonobstant les dispositions de l'article 12 ci-dessus, le bailleur peut fixer les tarifs des loyers en dessous de ceux fixés par le présent décret.

CHAPITRE IV : DES DISPOSITIONS PENALES

Article 14 : Est puni d'un emprisonnement de cinq (5) à quinze (15) jours et d'une amende de 50.000 francs à 99.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement, le bailleur ou son représentant qui :

- de mauvaise foi, donne, communique ou confirme au locataire des informations incomplètes ou inexactes sur les caractéristiques du logement, la forme de location ou les services associés;
- n'aura pas, dans un délai de trois (3) mois de sa conclusion, déclaré le bail auprès de la commune du lieu de situation du local loué.

Article 15 : Est puni d'un emprisonnement de quinze (15) à trente (30) jours et d'une amende de 50.000 francs à 99.000 francs, le bailleur ou son représentant qui, ouvertement, par des actes simulés ou par interposition de personne, sollicite, exige, perçoit ou ordonne de percevoir, à son profit ou au profit d'une autre personne ou entité, directement ou indirectement, un loyer en violation du système de tarification en vigueur.

Il ne peut être fait application des dispositions relatives aux circonstances atténuantes et au sursis qu'en cas de remboursement, avant jugement, de la totalité du montant indûment perçu.

Article 16 : Est puni d'un emprisonnement de quinze (15) à trente (30) jours, quiconque, en connaissance de cause, consent ou paie un loyer en violation du système de tarification en vigueur.

Article 17 : Sont punis des mêmes peines, les complices des auteurs des infractions prévues au présent chapitre.

CHAPITRE V : DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 18 : Les loyers minimaux et maximaux peuvent être modulés par arrêté de l'Administrateur Délégué en tenant compte des spécificités locales sur proposition de la Commission Ad'hoc régionale, départementale ou communale dans le respect des plafonds fixés par le présent décret.