

# Encadrement des loyers à Paris : mode d'emploi

Le Monde.fr | 26.06.2015 à 19h29 • Mis à jour le 26.06.2015 à 19h36 | Par Isabelle Rey-Lefebvre ([journaliste@isabelle-rey-lefebvre.fr](mailto:journaliste@isabelle-rey-lefebvre.fr))



Devant une agence immobilière parisienne, en 2008. LIONEL BONAVENTURE/AFP

Le 1<sup>er</sup> août, les candidats parisiens à la location vivront une petite révolution. Les propriétaires ne pourront plus exiger un loyer supérieur à un « loyer de référence majoré », qui équivaut au loyer médian – calculé quartier par quartier – augmenté de 20 %. C'est l'une des mesures phares de la loi ALUR (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) votée en 2014. Le dispositif réglementaire pour plafonner les loyers est désormais complet, avec la publication de l'arrêté signé vendredi 26 juin par le préfet d'Ile-de-France Jean-François Carencu, qui reprend les dispositions du décret du 10 juin.

## ■ Comment sont calculés les loyers de référence ?

C'est l'Observatoire des loyers parisiens (OLAP) qui a calculé pour 2015 les loyers de référence pour les 80 quartiers de Paris, regroupés en 14 zones, et pour 16 types de biens, selon le nombre de pièces (studio, deux, trois, quatre pièces et plus) et quatre époques de construction. Ainsi, pour un studio, le prix médian oscille entre 22 euros et 31 euros le m<sup>2</sup> par mois, selon les quartiers. Soit, pour une surface de 20 m<sup>2</sup>, une quittance de 440 à 620 euros.

Si la location est meublée, le loyer de référence est augmenté de 10 %. Pour connaître ce loyer de référence, il faut consulter les sites de l'OLAP (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>), de l'Association d'information sur le logement (ADIL) (<http://www.adil75.org/>) ou celui de la Direction interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl Ile-de-France) (<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>).

## ■ Quels logements sont concernés ?

Le plafonnement s'applique aux logements loués nus ou meublés, qu'il s'agisse d'un nouveau bail (avec un nouveau locataire) ou d'un contrat renouvelé (avec le même locataire mais avec loyer nouveau revu à la hausse ou à la baisse).

**Lire aussi : A Paris, 15 % des studios affichent des loyers abusifs**

([http://immobilier/article/2015/06/09/a-paris-15-des-studios-affichent-des-loyers-abusifs\\_4650557\\_1306281.html](http://immobilier/article/2015/06/09/a-paris-15-des-studios-affichent-des-loyers-abusifs_4650557_1306281.html))

### ■ Comment s'applique le plafonnement ?

Le propriétaire ne peut pas réclamer un loyer supérieur au loyer de référence majoré de 20 %.

Mais s'ajoute une autre limite introduite aussi par la loi ALUR, et qui s'applique depuis le 1<sup>er</sup> août 2014 : celle-ci interdit au bailleur d'augmenter le loyer entre deux locataires successifs au-delà de l'actualisation par l'indice de révision des loyers. « *On observe depuis un an un réel effet modérateur de cette limitation* », a assuré Geneviève Prandi, la directrice de l'OLAP, lors d'une conférence de presse vendredi 26 juin.

Autrement dit, la double limite du loyer de référence majoré et de l'ancien loyer indexé s'applique. Si l'ancien locataire payait plus que le loyer de référence majoré, le bailleur devra baisser son prix pour son nouveau locataire, le bail devant mentionner le loyer acquitté par l'ancien locataire.

### ■ Y a-t-il des exceptions ?

Oui. Les logements neufs ou ceux reloués après dix-huit mois de vacance échappent à l'interdiction d'augmenter le loyer entre deux locataires, mais pas au plafonnement des loyers. C'est dans ces cas que les prix peuvent augmenter au-delà de l'indice de révision des loyers... mais dans la limite du loyer de référence majoré.

### ■ Y a-t-il moyen pour un propriétaire de fixer un loyer supérieur au plafond ?

La loi prévoit que le bailleur peut réclamer un complément au-delà du loyer de référence majoré si l'appartement présente des caractéristiques particulières. Ces éléments doivent être déterminants pour la fixation du loyer et ne doivent pas être déjà pris en compte dans le loyer de référence (quartier, nombre de pièces, époque de construction, meublé ou non) ni dans les charges, comme un ascenseur ou la présence d'un gardien. Il peut s'agir d'une terrasse, d'un jardin, d'une vue exceptionnelle.

A priori, l'étage élevé ne peut pas justifier ce supplément, car les statistiques montrent que les loyers sont peu sensibles à ce paramètre. Seuls les rez-de-chaussée sont décotés d'environ 6 %. Mais le flou de la définition du complément de loyer risque d'alimenter un abondant contentieux.

### Lire aussi : Encadrement des loyers : Lille fin 2015, Grenoble en 2016

(/immobilier/article/2015/06/17/encadrement-des-loyers-lille-fin-2015-grenoble-en-2016\_4656198\_1306281.html)

### ■ Comment contester les montants demandés par les propriétaires ?

Un nouveau locataire qui s'apercevra que son loyer est supérieur au loyer médian majoré pourra le contester dans les trois ans à compter de la signature du bail auprès de la commission de conciliation des loyers.

Si la négociation du prix semble impossible au moment de la signature, un candidat qui tiendra à louer un appartement aura intérêt à accepter les conditions du propriétaire, et à les contester par la suite auprès de la commission.

Cette instance paritaire, gratuite, donnera un avis dans les deux mois de sa saisine. Faute d'accord, le tribunal d'instance sera compétent. « *Si les contentieux sont nombreux, nous renforcerons les effectifs de cette commission* », promet le directeur interdépartemental de l'hébergement et du logement, Jean-Martin Delorme.

Pour discuter un complément de loyer, le locataire pourra saisir cette même commission dans les trois mois suivant la signature du bail. C'est au bailleur qu'incombera d'apporter les éléments justificatifs qui doivent être inscrits au bail.

Si le locataire obtient une réduction de loyer, celle-ci sera rétroactive et pourra remonter au début du contrat de location.

### ■ Le locataire peut-il réclamer une baisse de son loyer lors du renouvellement ?

C'est une autre disposition introduite par la loi ALUR qui entrera en vigueur à Paris le 1<sup>er</sup> août : un locataire déjà dans les lieux pourra agir pour voir diminuer son loyer si ce dernier dépasse le loyer médian majoré. Il faudra réclamer cette révision cinq mois avant l'échéance du bail.

Théoriquement, le bailleur ne peut, en rétorsion, donner congé à son locataire car celui-ci doit être signifié six mois avant la fin du bail.

- **Le bailleur peut-il augmenter son loyer ?**

Si le loyer est manifestement sous-évalué, c'est-à-dire situé 30 % (ou plus) en dessous du loyer de référence, le propriétaire peut, lors du renouvellement du bail, en respectant un préavis de six mois, réaligner le prix de son loyer à la hausse.

Pour plus d'informations, un numéro de téléphone est mis à la disposition des Parisiens, 01 42 79 50 49, et une adresse mail dédiée : [loyers.paris@adil75.org](mailto:loyers.paris@adil75.org)