



*Communiqué de presse
Paris, le 28 mai 2019*

Le préfet de région a signé l'arrêté permettant d'encadrer les loyers à Paris

Michel Cadot, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé ce jour l'arrêté fixant les loyers de référence pour la ville de Paris à compter du 1^{er} juillet 2019. Issu de la loi ELAN, ce nouveau dispositif permet à la ville de Paris, qui en a fait la demande, d'expérimenter l'encadrement des loyers dans la capitale. Par ailleurs, la loi ELAN instaure des sanctions administratives pour les bailleurs irrespectueux de la réglementation.

Avec la loi ELAN, le dispositif d'encadrement des loyers devient optionnel et expérimental

Initié par la loi ALUR en 2014, le dispositif d'encadrement des loyers a été remplacé par une expérimentation, qui figure à l'article 140 de la loi Elan. Il sera expérimenté, pour une durée de 5 ans à compter de la publication de la loi, à la demande des collectivités territoriales volontaires. La loi ELAN fixe 4 critères pour qu'un territoire soit éligible à cette expérimentation :

- un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les 5 dernières années, faible ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Après instruction de la candidature déposée par la ville de Paris, le Gouvernement a, dans un décret du 12 avril 2019, autorisé celle-ci à mettre en place ce dispositif sur l'intégralité de son territoire.

En permettant une expérimentation de l'encadrement des loyers dans les zones tendues, l'objectif de la loi ELAN (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 est **d'agir sur les loyers excessifs et de contenir les hausses de loyers abusives constatées dans les territoires les plus tendus**, pour ainsi préserver le pouvoir d'achat des Français et faciliter l'accès au logement.

Les loyers de référence sont fondés sur les observations de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)

L'arrêté préfectoral fixe un loyer de référence, un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %) et un loyer de référence minoré (diminué de 30 %). Ces loyers, exprimés par un prix au m² de surface habitable, sont déterminés en fonction du marché locatif observé par l'OLAP et déclinés par secteurs géographiques (regroupant un ou plusieurs quartiers) et par catégories de logement (nombre de pièces, nu/meublé et époque de construction du bâtiment). Le loyer de référence majoré peut être augmenté d'un complément de loyer pour les logements justifiant de caractéristiques de localisation ou de confort particulières.

L'encadrement des loyers s'applique aux baux signés à compter du 1^{er} juillet 2019

L'encadrement s'applique aux baux signés à compter du 1^{er} juillet 2019 pour les locations nues et meublées : nouveaux emménagés (relocations et premières locations), renouvellements de baux et baux mobilité. Il ne s'applique pas aux baux en cours ni aux reconductions tacites.

Pour ces contrats, des actions en diminution ou en réévaluation de loyer sont ouvertes sous certaines conditions. En cas de litiges relatifs aux loyers ou aux compléments de loyers, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation. En l'absence de conciliation pour ces différents cas de figure, le juge d'instance pourra être saisi.

Les bailleurs irrespectueux de la réglementation pourront se voir infliger des sanctions administratives

L'expérimentation prévue par la loi ELAN reprend le dispositif d'encadrement du niveau des loyers initié par la loi ALUR. Elle y ajoute des sanctions administratives en cas de non-respect par le bailleur du loyer de référence majoré, dont les modalités sont précisées par un décret en Conseil d'État du 13 mai 2019. Après une mise en demeure, restée infructueuse, de mettre son contrat en conformité et de rembourser au locataire les trop perçus éventuels, le préfet de département peut ainsi prononcer une amende administrative, pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

MODE D'EMPLOI à l'attention des bailleurs et des locataires

Quels sont les baux concernés ?

L'encadrement s'applique aux baux signés à compter du 1^{er} juillet 2019 pour les locations nues et meublées : nouveaux emménagés (relocations et premières locations), renouvellements de baux et baux mobilité.

Il ne s'applique pas aux baux en cours ni aux reconductions tacites.

Quel est le loyer concerné par la réglementation ?

Il s'agit du montant de loyer hors charges.

Quelles sont les modalités pratiques ?

Pour les nouveaux baux, le montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré doivent être mentionnés par le bailleur dans le contrat de location.

Dans le cas de renouvellement de baux, le bailleur et le locataire doivent se mettre d'accord, à l'initiative de l'un ou l'autre. En cas d'action en réévaluation du loyer, le bailleur doit l'engager six mois au moins avant le terme du contrat. En cas d'action en diminution de loyer par le locataire, le délai est de cinq mois au moins avant le terme.

Que se passe-t-il si le bailleur n'indique pas les loyers de référence dans le bail ?

Pour les nouveaux baux, en cas d'absence de la mention du loyer de référence et du loyer de référence majoré dans le contrat de location, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure, le tribunal d'instance afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Que faire en cas de désaccord sur le montant du loyer de renouvellement de bail ?

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation. A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat.

Quels recours si le montant de loyer est supérieur au montant du loyer de référence majoré ?

Le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation d'une action en diminution de loyer. En cas de non-conciliation, il pourra saisir le juge d'instance.

Quels recours si le montant de loyer est inférieur au loyer de référence minoré ?

Lors du renouvellement du bail, si le loyer jusqu'alors appliqué est inférieur au niveau du loyer de référence minoré, le bailleur peut agir en réévaluation du loyer devant la commission départementale de conciliation. En cas de non-conciliation, il pourra saisir le juge d'instance. Le loyer résultant de la réévaluation devra rester inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

Où trouver les informations concernant les montants de loyers de référence pour un logement donné ?

Les montants de loyer de référence sont mis en ligne sur le site de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) à l'aide d'une carte interactive (voir lien ci-dessous). Pour obtenir les montants concernant un logement, il s'agit de renseigner :

- son adresse ;
- son époque de construction ;
- le nombre de pièces qu'il contient ;
- si la location est meublée ou non.

Où se renseigner ?

Sur le site internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL).

Retrouver les textes relatifs au dispositif expérimental d'encadrement des loyers à Paris et la carte interactive des loyers sur : <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Contact presse

Préfecture de Paris et d'Île-de-France

01 82 52 40 25 / pref-communication@paris.gouv.fr

<http://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france>

 [@Prefet75_IDF](https://twitter.com/Prefet75_IDF)