

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 5 juin 2020

Encadrement des loyers : publication de l'arrêté actualisant les loyers de référence pour la ville de Paris

Michel Cadot, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a pris un arrêté actualisant les loyers de référence par catégorie de logement et par secteur géographique pour la ville de Paris. Ces nouveaux loyers de référence seront applicables à partir du 1^{er} juillet 2020.

L'article 140 de la loi Élan a instauré un dispositif d'encadrement des loyers expérimental pour une durée de 5 ans à compter de sa publication, à la demande des collectivités territoriales volontaires. Dans ce cadre, l'encadrement des loyers a été mis en place à Paris à compter du 1^{er} juillet 2019.

Le Préfet de Région fixe chaque année trois loyers de référence calculés à partir des derniers niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP):

- un loyer de référence ;
- un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %) ;
- et un loyer de référence minoré (diminué de 30 %).

Les loyers de référence sont déclinés par secteurs géographiques (regroupant un ou plusieurs quartiers) et par catégories de logement (nombre de pièces principales, type de location nue / meublée et époque de construction du bâtiment).

Qui est concerné par l'encadrement des loyers à Paris ?

L'encadrement s'applique aux baux signés à compter du 1^{er} juillet 2019 pour les locations nues et meublées : nouveaux emménagements (relocations et premières locations), renouvellements de baux et baux mobilité. Les baux en cours et les reconductions tacites à l'expiration du bail (en l'absence de contestation du montant du loyer dans les délais légaux) ne sont pas concernés.

Les nouveaux loyers de référence fixés dans l'arrêté 2020 sont applicables à partir du 1^{er} juillet 2020.

Loyer de base et loyers de référence

Le loyer (hors charges) des logements mis en location, dit loyer de base, ne peut excéder le niveau du loyer de référence majoré. En dessous du niveau de loyer de référence majoré, le loyer reste fixé librement.

Un coefficient de majoration est appliqué pour les meublés.

Un complément de loyer est possible. Le loyer de référence majoré peut être augmenté d'un complément de loyer pour les logements justifiant de caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ajustements et recours

Des procédures d'ajustement de loyer sont ouvertes, soit en diminution de loyer au profit du locataire si le loyer de mise en location ou de renouvellement de bail est supérieur au niveau du loyer de référence majoré, soit en réévaluation du loyer au profit du bailleur lors du renouvellement du bail si le loyer jusqu'alors appliqué est inférieur au niveau du loyer de référence minoré.

Sanctions administratives prévues par la loi Élan

En cas de non-respect du loyer de référence majoré, le bailleur peut être mis en demeure, à la demande du Préfet de département, de mettre le contrat en conformité et de rembourser au locataire les trop-perçus éventuels. À défaut, une amende peut lui être infligée.

Le locataire peut contester le montant de son loyer s'il dépasse le loyer de référence majoré:

- en saisissant (par courrier uniquement) la commission départementale de conciliation (CDC) à l'adresse suivante

DRIHL 75, secrétariat de la CDC

5 rue Leblanc - 75 911 Paris cedex 15

- ou en adressant un courriel à encadrementdesloyers-paris@developpement-durable.gouv.fr

Contact presse

Préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris

01 82 52 40 25 – pref-presse@paris.gouv.fr

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

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

