



A Paris, des loyers désormais très encadrés

A SAVOIR. Entré en vigueur dans la capitale le 1^{er} août 2015, le nouveau mécanisme de plafonnement des loyers prévu par la loi ALUR divise Paris en 80 quartiers.



© DX Fotolia

« L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS EST ÉVIDEMMENT UN MAUVAIS SIGNAL ENVOYÉ AUX INVESTISSEURS, estime Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. Mais le but recherché, c'est-à-dire une baisse des loyers, est en passe d'être atteint. La mauvaise nouvelle côté propriétaires est donc une bonne nouvelle pour les locataires ! ».

Quels sont les baux concernés ?

Depuis le 1^{er} août dernier, le plafonnement s'applique aux logements privés loués nus ou meublés à titre de résidence principale, en cas de nouveau bail avec un nouveau locataire ou de contrat renouvelé avec le même locataire mais avec un nouveau bail. Une mesure qui reste donc sélective.

A quel montant les loyers sont-ils plafonnés ?

En cas de signature d'un nouveau bail, le bailleur ne peut fixer le montant du loyer que dans la limite des valeurs calculées par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) et fixées par arrêté préfectoral. Selon le décret 10 juin 2015, le loyer au mètre carré ne peut en effet pas



excéder « le loyer de référence majoré », c'est-à-dire le loyer moyen calculé quartier par quartier et majoré de 20 %. Si la location est meublée, le loyer de référence n'est augmenté que de seulement 10 %. Pour 2015, l'OLAP a déterminé les loyers de 80 quartiers de Paris regroupés en 14 zones, 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 et 31 €/m²/mois selon les quartiers. Soit, pour une surface de 20 m², un loyer mensuel de 440 à 620 €. Infos sur : www.observatoire-des-loyers.fr et Tél. : 01 42 79 50 49.

Existe-t-il des exceptions ?

Oui, la loi autorise de sortir de ce cadre pour les logements présentant des qualités exceptionnelles (vue, terrasse, jardin, etc.). Un complément de loyer peut par ailleurs être demandé lorsque « les caractéristiques de localisation d'un logement » le justifient. Ces caractéristiques doivent être « déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ».

Le bailleur peut-il encore augmenter le 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.

Comment contester les montants demandés ?

Les nouveaux locataires qui s'apercevront que leur loyer est supérieur au loyer de référence majoré pourront le contester dans les trois ans à compter de la signature du bail auprès de la commission de conciliation des loyers. Cette instance paritaire, gratuite, donnera un avis dans les deux mois de sa saisine. Si le locataire obtient une réduction de loyer, celle-ci sera rétroactive et pourra remonter au début du contrat de location. Faute d'accord, le tribunal d'instance sera compétent.

Le locataire peut-il contester ?

A l'échéance du bail, le locataire peut demander une diminution de loyer si celui-ci dépasse le loyer médian majoré. Il doit réclamer cette division 5 mois avant l'échéance.