
<https://www.adil75.org/ladil-de-paris/encadrement-des-loyers-a-paris-au-1er-juillet-2019/>

[Accueil](#) / [L'ADIL de Paris](#) / [Encadrement des loyers à Paris au 1er juillet 2019](#)

Encadrement des loyers à Paris au 1er juillet 2019

L'encadrement des loyers à Paris au 1er juillet 2019

Comment ça marche ?

L'encadrement des loyers concerne les logements, meublés ou vides (résidence principale soumise à la loi du 6 juillet 1989), mis en location pour la première fois ou dont le bail, arrivé à échéance, doit être renouvelé. Il concerne également le bail mobilité.

Ils ne s'appliquent pas aux logements HLM, aux logements conventionnés APL (y compris aux logements conventionnés Anah), aux logements soumis à la loi de 1948 et aux locations saisonnières.

Le Préfet fixe, chaque année, par arrêté des loyers de référence. Il s'agit du :

- loyer médian, dit loyer de référence ; ce loyer est fixé à partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par l'Observatoire des loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP°)
- loyer de référence majoré, qui correspond au loyer médian majoré de 20 %. Il permet de limiter le niveau des loyers fixés lors de l'entrée dans les lieux dans un nouveau logement et de diminuer le loyer au renouvellement du bail.
- loyer de référence minoré, qui correspond au loyer médian minoré de 30 %. Il permet de limiter les réévaluations de loyers pratiqués lors du renouvellement du bail.

Pour les logements meublés, le loyer de référence inclut une majoration définie annuellement dans l'arrêté (application du taux sur le loyer de référence des logements non meublés).

Paris est divisé en 14 secteurs géographiques regroupant les 80 quartiers de la Ville, pour lesquels l'arrêté préfectoral fixe un loyer de référence selon la période de construction et le nombre de pièces.

? [Pour consulter la carte interactive, cliquez ici](#)

?[Pour consulter l'arrêté préfectoral, cliquez ici](#)

À la mise en location

Si le logement est vacant depuis moins de 18 mois :

Principe : le loyer ne peut être supérieur au loyer appliqué au précédent locataire.

Toutefois, il est possible de prendre en compte la variation de l'Indice de référence des Loyers (IRL) si elle n'a pas été appliquée durant les 12 derniers mois.

Si le loyer du précédent locataire est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant du loyer de référence majoré.

Deux dérogations sont possibles, sans toutefois dépasser le loyer de référence majoré :

- **en cas de loyer manifestement sous-évalué**, la hausse de loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé.

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés, soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret du 31 août 1990, modifié par le décret du 10 juin 2015 ; ils doivent, notamment, mentionner, pour chaque logement, le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble, le type d'habitat (individuel ou collectif) et l'époque de construction de l'immeuble, l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur, la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales, etc.

Les références sont jointes au contrat.

Ces références de loyer diffusées par l'Observatoire des Loyers en Agglomération Parisienne sont disponibles lors d'une consultation à l'ADIL.

- **en cas de réalisation de travaux d'amélioration ou de travaux liés à la décence**, réalisés depuis la dernière location, une hausse annuelle de loyer peut être appliquée sans pouvoir dépasser 15% du coût réel des travaux.

Cette augmentation n'est possible qu'aux conditions suivantes :

- les travaux réalisés doivent être des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les

caractéristiques de décence (au sens de la loi du 6.7.89 : art. 6, al. 1 et 2 et du décret du 30 janvier 2002)

- les travaux doivent avoir été réalisés dans le logement ou dans les parties communes,
- les travaux doivent avoir été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement,
- le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

De simples travaux d'entretien ne sont pas des travaux d'amélioration. Par exemple, la réfection de la toiture, le changement des tapis d'escalier, les travaux de peinture ne sont pas pris en compte

La notion de travaux d'amélioration ne faisant pas l'objet d'une définition, une appréciation au cas par cas est nécessaire. Par exemple, l'installation d'un digicode pour améliorer la sécurité d'un immeuble ou d'un ascenseur constituent des travaux d'amélioration.

Dans trois situations, le loyer est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré établi par arrêté préfectoral en fonction du secteur géographique et des caractéristiques du logement

- le logement n'a jamais été loué (ex. : première location, logement neuf) ;
- le logement est inoccupé depuis plus de 18 mois ;
- des travaux ont été réalisés depuis moins de six mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Pour les locations meublées, une majoration unitaire (+13% à compter du 1er juillet 2019) par mètre carré est appliquée aux références applicables aux locations vides.

Pour connaître les loyers de référence consulter la carte interactive

? [**Pour consulter la carte interactive, cliquez ici**](#)

? [**Pour consulter l'arrêté préfectoral, cliquez ici**](#)

Que le logement soit vide ou meublé, un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base (**si celui-ci atteint le loyer de référence majoré**) si le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ces caractéristiques :

- ne doivent pas avoir été déjà prise en compte pour déterminer les loyers de référence ; (meublée ou vide, nombre de pièces principales, époque de construction)
- doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés au contrat de bail.

Contestation du loyer

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat.

Cette diminution de loyer peut être demandée devant la Commission de conciliation ou directement devant le tribunal d'instance dans les 3 ans à compter de la signature du bail.

Préfecture de Paris et d'Ile-de-France
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de Paris (DRIHL 75)
Secrétariat de la commission départementale de conciliation
5 rue Leblanc
75911 Paris Cedex 15
Contact : [cdc-paris.uthl75\[at\]developpement-durable.gouv.fr](mailto:cdc-paris.uthl75[at]developpement-durable.gouv.fr)
Téléphone : 01 82 52 40 00 – Tous les jours du lundi au vendredi de 10 heures à 12 heures
[Fiche saisine Commission de conciliation](#)

Concernant le bail mobilité, la diminution sera demandée directement devant le tribunal d'instance, la Commission de conciliation n'étant pas compétente pour les litiges relatifs à ce type de bail.

Contestation du complément de loyer : le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la Commission de conciliation (sauf pour le bail mobilité). Cette saisine préalable à celle du tribunal est obligatoire.

Le bailleur doit alors démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant le complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la Commission pour saisir le tribunal d'instance d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer.

Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

Sanction en cas de non-respect de l'encadrement

Si le préfet constate que le bail ne respecte pas le loyer de référence majoré, il peut adresser un courrier de mise en demeure au bailleur (Loi ELAN du 23.11.18 : art.140 et décret n° 2019-437 du 13.5.19 : art. 1) :

- lui rappelant le manquement constaté ;
- l'enjoignant de mettre le contrat en conformité avec le loyer de référence et de restituer le trop-perçu de loyer à son locataire dans un délai de deux mois ;
- l'informant du montant maximal de la sanction encourue s'il ne se conforme pas à la demande;
- lui indiquant qu'il dispose d'un délai d'un mois pour présenter ses observations.

Le bailleur, dans le délai d'un mois, doit transmettre au préfet une copie du contrat mis en conformité ainsi que les éléments lui permettant de justifier le remboursement de trop-perçu au locataire.

Si le bailleur ne réagit pas à cette mise en demeure, le préfet l'informe de son intention de prononcer une amende à son encontre (d'un montant maximum de 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). Cette décision doit être motivée et indiquer les voies et délais de recours.

Au renouvellement du bail

Deux procédures d'ajustement du loyer sont ouvertes : une action en diminution et une action en réévaluation.

Action en diminution

Le locataire peut faire une proposition de diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail (hors montant du complément de loyer) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de proposition de loyer.

Une proposition doit être transmise au bailleur, **au moins cinq mois avant le terme du contrat** par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de [l'article 140 VI de la loi ELAN du 23 novembre 2018](#) et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence majoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le locataire.

Faute de réponse du bailleur, ou en cas de refus, quatre mois avant le terme du contrat, le locataire pourra saisir la Commission de conciliation.

A défaut de conciliation, le locataire pourra saisir le juge d'instance avant le terme du contrat.

Si le locataire ne saisit pas le juge avant le terme du bail, le contrat sera reconduit de plein droit au conditions antérieures du loyer.

Action en réévaluation du loyer

Le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. La proposition doit être faites **au moins six mois avant le terme du contrat** par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de [l'article 140 VI de la loi ELAN du 23 novembre 2018](#) et mentionner le nouveau montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le bailleur. Le nouveau loyer proposé par le bailleur doit être inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il doit alors fournir au moins 6 références de loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces références de loyer diffusées par l'Observatoire des Loyers en Agglomération Parisienne sont disponibles lors d'une consultation à l'ADIL.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la Commission de conciliation.

En cas d'échec de la conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat.

À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé.

La hausse de loyer fixé d'un commun accord ou décidée par le juge s'applique par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat de location. Elle s'applique par sixième annuel si la hausse de loyer est supérieure à 10 %.

Pour aller plus loin :

[Consultez la fiche Les loyers à Paris - locataire](#)

[Consultez la fiche Les loyers à Paris - propriétaire](#)

? [Article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018](#) (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

? [Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019](#) fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers

? [Arrêté n° 2019-05 du 28 mai 2019 fixant les loyers de référence à Paris](#)

? [Carte interactive](#)

? [Décret n° 2019-437 du 13 mai 2019](#) relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs (sanctions)