

<https://www.zurbains.com/societe/immobilier/hausse-des-loyers-parisiens-de-3-4-en-2019-le-plafonnement-donne-peu-d-effets.html>



Hausse des loyers parisiens de +3.4% en 2019, le plafonnement donne peu d'effets



- Société - Immobilier -
Date de mise en ligne : jeudi 27 août 2020

Copyright © Zurbains - Tous droits réservés

Les loyers parisiens ont poursuivi leur hausse l'an dernier, malgré le retour du plafonnement

L'an dernier, les loyers privés ont augmenté de 1,8% dans la capitale française, contre 1,7% un an plus tôt, selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, organisme chargé d'évaluer les effets de mesures publiques d'encadrement des loyers. Cette très légère accélération est, à priori, contre-intuitive, puisque la ville de Paris a réintroduit en cours d'année 2019 le [plafonnement des loyers](#), qui avait été annulé par la justice un an et demi plus tôt.

Mais en réalité, cette mesure est sans grande conséquence pour nombre de locataires parisiens, tous ceux qui renouvellent leur bail dans le même appartement. Dans ce cas-là, l'évolution de leur loyer est déjà très encadrée car elle doit, pour l'essentiel, suivre l'[indice de référence des loyers \(IRL\)](#). Or celui-ci a légèrement progressé, suivant l'[inflation](#).

Hausse encadrée pour les nouvelles locations

Hausse plafonnée, mais non respectée pour les nouvelles locations. Plus parlante, l'évolution des loyers à la "relocation", c'est-à-dire quand un logement accueille un nouveau locataire, témoigne, elle, d'une moindre hausse qu'en 2018. Elle s'est établie en 2019 à 3,4%, contre 4,1% l'année précédente. "On peut voir dans ce résultat l'effet modérateur de l'encadrement des loyers de nouveau appliqué depuis le 1er juillet 2019", avance l'Olap, en référence au plafonnement. Vraiment ? Sachant que les loyers sur Paris excèdent, dans la plupart des cas, les plafonds de loyers... De nombreux bailleurs ayant recours à la clause de loyer majoré afin de dépasser ce fameux plafond. Un satisfecit du dispositif qui paraît bien surprenant. L'on pourrait attendre les loyers revus à la baisse sur Paris... Il n'en est rien.

L'organisme dresse également un tableau de l'évolution des loyers dans toute l'agglomération parisienne, soit aussi notamment les départements limitrophes des Hauts-de-Seine (92), de Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94). Sur l'ensemble de l'agglomération, les loyers ont progressé de 1,7% l'an dernier (contre 1,5% en 2018) et de 3,5% pour les seuls logements accueillant de nouveaux locataires - contre 3,6% un an plus tôt.

Vous êtes locataire et votre loyer dépasse le plafond imposé par la réglementation ?

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.

Dans le cas de 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. En cas d'absence de ces mentions, le locataire peut adresser au bailleur une mise en demeure dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat pour porter cette information au bail, puis à défaut de réponse dans le délai d'un mois ou en cas de refus, saisir dans un délai de trois

Hausse des loyers parisiens de +3.4% en 2019, le plafonnement donne peu d'effets

mois à compter de la mise en demeure, le tribunal d'instance afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Dans le cas de renouvellement de baux : L'une ou l'autre partie peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant avant le terme du contrat : six mois avant le terme pour le bailleur et au moins cinq mois pour le locataire.

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 (CDC). À défaut d'accord constaté par la CDC, le juge d'instance peut être saisi avant le terme du contrat.

Le locataire peut également contester le complément de loyer en saisissant la commission départementale de conciliation dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail. 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 juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer.

Post-scriptum :

L'adresse originale de cet article est <https://www.francetransactions.com/...>