



Encadrement des loyers - Attention aux effets pervers



Sylvain Elkouby. © DR

L'une des mesures phares de la loi Alur est entrée en vigueur dans certaines régions. Mais les propriétaires-bailleurs peuvent s'y soustraire, de fait ou par choix. L'avis de Sylvain Elkouby*.

Paris Match. Quel est le but de ce dispositif?

Sylvain Elkouby. Il est destiné à protéger les locataires contre la hausse des loyers à la relocation, avec deux points majeurs. Le premier consiste, au moment du renouvellement du bail ou du changement de locataire, à limiter le montant à payer par le nouvel entrant au dernier loyer appliqué, revalorisé selon l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Ce qui concerne 28 agglomérations où la demande locative est forte.

Avec quelles conséquences?

Désormais, le contrat de bail doit comporter le montant du précédent loyer, afin d'assurer une continuité des montants payés d'un locataire à l'autre. Le seul ajustement possible est l'application de l'IRL, qui augmente de moins de 0,5% par an actuellement. Ainsi, les revalorisations se situent désormais entre 3 et 5 euros par mois, au lieu de 10 à 15 euros auparavant. Des exceptions existent en cas de travaux.

«Les deux tiers des logements parisiens ne sont pas concernés»

Et la seconde disposition?

Elle vise à plafonner les loyers au mètre carré. Prévu à l'origine sur l'ensemble du territoire, ce plafonnement ne s'applique qu'à Paris, à titre expérimental. Les nouveaux baux ne peuvent plus y dépasser certains prix au mètre carré: ils sont plafonnés à 20% au-delà de la moyenne de chaque zone recensée par l'Olap,



l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Ces valeurs dépendent de la localisation et du nombre de pièces.

Quels types de biens sont visés?

Les propriétaires-bailleurs qui mettent en location un appartement ancien, non subventionné par des aides fiscales à l'achat et à usage de résidence principale. En pratique, les trois quarts des logements parisiens ne sont pas concernés, l'offre et la demande s'ajustant naturellement. Le plafonnement s'applique en réalité à une minorité de biens offrant de belles prestations, très bien situés.

Quels sont ses premiers effets?

Les beaux appartements loués cher verront leur loyer diminuer parfois de plusieurs centaines d'euros par mois lors de la relocation. En contrepartie, les bailleurs sont naturellement conduits à ne sélectionner que les locataires disposant des revenus les plus élevés pour ne prendre aucun risque. Cette situation entraîne une éviction de la classe moyenne qui, paradoxalement, ne va pas bénéficier de la mesure. D'autres propriétaires peuvent aussi choisir de louer leur bien en tant que résidence secondaire, ce qui permet de s'affranchir du dispositif.

* *Dirigeant-fondateur de [Syndicexperts.com](#).*