PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Paris, le 1er juillet 2025

COMMUNIQUE DE PRESSE

Renouvellement de l'arrêté annuel d'encadrement des loyers sur le territoire de la ville de Paris

Marc Guillaume, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé le 16 juin, l'arrêté 2025 fixant les loyers de référence de la ville de Paris, dans le cadre de l'expérimentation du dispositif d'encadrement des loyers qu'elle a décidé de mettre en place.

Cet arrêté, qui fixe de nouvelles valeurs de loyers de référence, ***entre en vigueur le 1er juillet*** et a pour but de permettre aux particuliers, bailleurs et locataires, de prendre connaissance des loyers de référence et de s'y conformer au moment de l'établissement des baux de location des logements.

L'arrêté fixe trois loyers de référence fondés sur les observations de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) :
- un loyer de référence ;
- un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %) ;
- un loyer de référence minoré (diminué de 30 %).

Les loyers, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, sont déterminés en fonction du marché locatif observé par l'Olap. Ils sont déclinés par ***secteur géographique*** (regroupant un ou plusieurs quartiers) et par ***catégorie de logement*** (nombre de pièces, nu/meublé, maison/appartement et époque de construction du bâtiment).

Ce dispositif d'encadrement des loyers est adapté à la situation du marché du logement parisien, marqué par une tension importante. Sa mise en place favorise l'accès et le maintien des locataires les plus précaires, dans le parc locatif privé. Il complète le décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers en vigueur depuis 1989 dans l'agglomération de Paris.

Créé par la loi ELAN et prolongé par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration, et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS »), ce dispositif expérimental complète le décret annuel de limitation de la hausse des loyers à l'indice de référence des loyers (IRL) appliqué depuis 2012, dans 28 zones tendues dont l'agglomération parisienne.

Comment cela fonctionne-t-il pour les logements ?

Le dispositif s'applique aux ***baux signés pour les locations nues et meublées*** : nouveaux emménagements (relocations et premières locations), renouvellements de baux et baux mobilité.

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 ce loyer de référence majoré, le loyer reste fixé librement, avec un coefficient de majoration appliqué pour les meublés.

Un complément de loyer est possible, s'il est expressément ***mentionné, chiffré et justifié*** dans le bail, pour les logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ce dispositif est assorti de sanctions, en cas de non-respect du plafond de loyer par le bailleur.

Depuis le 1er juillet 2022, en application de l'arrêté du 21 avril 2022 pris pour l'application de l'article 2-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, toute annonce de location d'un logement doit désormais ***mentionner le montant du loyer de référence majoré*** et le ***montant du complément de loyer exigé***, lorsqu'il est appliqué.

Cette obligation est applicable aux annonces publiées par les professionnels de l'immobilier depuis le ***1er avril 2022***, en application de l'arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.

Les arrêtés préfectoraux et la carte interactive des références de loyers sont en ligne sur le site :
http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.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