

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 17 mai

Renouvellement des arrêtés annuels d'encadrement des loyers sur les établissements publics territoriaux Est Ensemble et Plaine Commune

Dans le cadre de l'expérimentation du dispositif d'encadrement des loyers que les établissements publics territoriaux (EPT) d'Est Ensemble et de Plaine Commune ont décidé de mettre en place sur leur territoire, Marc Guillaume, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé le 15 mai les arrêtés 2024 fixant les loyers de référence du dispositif.

Est Ensemble et Plaine Commune font partie des collectivités candidates à l'expérimentation et remplissant les quatre critères fixés par l'article 140 de la loi Élan :

- un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Le dispositif d'encadrement des loyers est adapté à la situation de ces deux territoires marqués par une tension importante du marché du logement. Sa mise en place favorise l'accès et le maintien des locataires les plus précaires dans le parc locatif privé.

L'EPT Plaine Commune a mis en place le dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur l'ensemble des communes de son territoire depuis le 1^{er} juin 2021 (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse).

L'ensemble des communes de l'EPT Est Ensemble sont quant à elles encadrées depuis le 1^{er} décembre 2021 (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville).

Ces arrêtés, qui fixent de nouvelles valeurs de loyers de référence, entreront en vigueur le 1^{er} juin prochain, simultanément, afin d'assurer une cohérence dans l'affichage des loyers qui sont pour partie communs à ces deux

territoires. Ils permettront aux particuliers, bailleurs et locataires, et aux professionnels de prendre connaissance des loyers de référence et de s'y conformer au moment de l'établissement des baux de location des logements.

Ces arrêtés fixent, sur chacun des EPT, 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 %).

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

Comment cela fonctionne ?

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 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

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.

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>



5, rue Leblanc
75911 Paris Cedex 15