

Paris, le 3 juin 2025

COMMUNIQUE DE PRESSE

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

Marc Guillaume, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé le 19 mai, les arrêtés 2025 fixant les loyers de référence des établissements publics territoriaux (EPT) d'Est Ensemble et de Plaine Commune, dans le cadre de l'expérimentation du dispositif d'encadrement des loyers.

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.

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

La diffusion de ces arrêtés 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.

Ils 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 %).

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 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 ce dispositif expérimental sur l'ensemble des communes de son territoire depuis le 1^{er} juin 2021 (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-

Saint-Denis, La Courneuve, commune déléguée Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse).

L'ensemble des communes de **l'EPT Est Ensemble** est aussi concerné par ce dispositif, depuis le 1^{er} décembre 2021 (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville).

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 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.

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>

