



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 5 novembre 2021

Signature de l'arrêté permettant d'encadrer les loyers sur le territoire d'Est Ensemble

Marc Guillaume, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé l'arrêté fixant les loyers de référence sur le territoire de l'établissement public territorial (EPT) d'Est Ensemble en Seine-Saint-Denis. Il s'agit du second territoire après Plaine Commune à bénéficier du dispositif sur le département de la Seine-Saint-Denis. Ces loyers sont applicables à compter du 1^{er} décembre 2021. Issu de la loi ÉLAN, ce dispositif permet à Est Ensemble, qui en a fait la demande, d'expérimenter l'encadrement des loyers sur son territoire.

En permettant une expérimentation de l'encadrement des loyers dans les zones tendues, l'objectif de la loi Élan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018) est d'agir sur les loyers excessifs et de contenir les hausses de loyers abusives dans les territoires les plus tendus, pour préserver le pouvoir d'achat des Français et faciliter l'accès au logement.

Le marché locatif sur le territoire d'Est Ensemble est particulièrement tendu avec une augmentation constante des loyers qui engendre d'importantes difficultés d'accès au logement pour les ménages.

En 2017, le loyer moyen sur le marché libre sur le territoire d'Est Ensemble atteint 16,5 €/m² hors charges (*source: Olap 2018*), niveau largement supérieur à celui d'autres grandes métropoles (13 €/m² à Nice, 10 à 11 €/m² à Rennes, Toulouse, Lyon ou Lille, par exemple).

Un arrêté qui fixe les loyers de référence sur le territoire d'Est Ensemble

[L'arrêté signé par le préfet de la région d'Île-de-France](#) 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 %) ;
- et 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 et par catégories de logement (appartement/maison, nombre de pièces, nu/meublé et époque de construction du bâtiment).

Une carte interactive permet de déterminer le loyer de référence de son logement : accessible [ici](#)

L'encadrement s'applique aux baux signés à compter du 1^{er} décembre 2021 pour les locations nues et meublées : nouveaux emménagements (relocations et premières locations), renouvellements de baux et baux mobilité. Il s'ajoute au décret annuel de limitation de la hausse en cas de relocation.

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. Un coefficient de majoration est appliqué pour les meublés.

Le loyer de référence majoré peut être augmenté d'un complément de loyer pour les logements justifiant de caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ajustements et recours

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, soit en réévaluation du loyer au profit du bailleur lors du renouvellement du bail si le loyer jusqu'alors appliqué est inférieur au niveau du loyer de référence minoré.

Des sanctions en cas de non-respect du plafond

En cas de non-respect du loyer de référence majoré, le bailleur peut être mis en demeure, à la demande du préfet, de mettre le contrat en conformité et de rembourser au locataire les trop-perçus éventuels. À défaut, une amende (dont le montant peut aller jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale) peut lui être infligée.

Afin que la mise en place de l'encadrement des loyers soit déployée largement, Est Ensemble conduira une campagne de communication en direction des professionnels de l'immobilier, des propriétaires et des locataires qui pourront solliciter des informations auprès de l'ADIL 93, notamment dans les points d'accès aux droits du territoire.

Contacts 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>



[@Prefet75_IDF](https://twitter.com/Prefet75_IDF)



Est Ensemble

Sonia Salhi, attachée de presse
06 14 62 47 30
sonia.salhi@est-ensemble.fr