

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 8 avril 2021

Signature de l'arrêté permettant d'encadrer les loyers sur le territoire de Plaine Commune

Marc Guillaume, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé ce jour l'arrêté fixant les loyers de référence sur le territoire de l'Établissement public territorial (EPT) de Plaine Commune en Seine-Saint-Denis, applicables à compter du 1^{er} juin 2021. Issu de la loi ÉLAN, ce dispositif permet à Plaine Commune, qui en a fait la demande, d'expérimenter l'encadrement des loyers sur son territoire.

L'accélération des mutations urbaines et le renforcement de l'attractivité du territoire de Plaine Commune – avec 14 projets dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de nombreux autres projets (Jeux Olympiques et Paralympiques, Grand Paris Express, Campus Condorcet, Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord, Fort d'Aubervilliers, etc.) – pourraient contribuer à alimenter des tensions inflationnistes sur les loyers du territoire.

Afin de modérer l'évolution des loyers, le Président de Plaine Commune Mathieu Hanotin, a donc souhaité mettre en place l'encadrement des loyers du parc privé, avec l'appui de l'État. Le 13 octobre 2020, le Conseil Territorial de Plaine Commune adoptait ainsi à l'unanimité la mise en place de l'expérimentation de l'encadrement des loyers du parc privé à l'échelle de son territoire.

Un arrêté qui fixe les loyers de référence sur le territoire de Plaine Commune

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 (regroupant un ou plusieurs communes ou quartiers 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} juin 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.

Faciliter l'accès au logement

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 constatées dans les territoires les plus tendus, pour ainsi préserver le pouvoir d'achat des Français et faciliter l'accès au logement.

Plus d'informations : [ici](#).

Initié par la loi ALUR en 2014, le dispositif d'encadrement des loyers a été remplacé par une expérimentation, qui figure à l'article 140 de la loi Élan.

Jusqu'à fin 2020, seule la ville de Paris était incluse dans l'expérimentation (avec, hors Île-de-France, la ville de Lille – incluant Hellemmes et Lomme).

À l'issue d'une phase de candidature close le 23 novembre 2020, 8 EPCI supplémentaires, dont 4 franciliens, ont demandé à mettre en place l'expérimentation, sur tout ou partie de leur territoire. En Île-de-France, en plus de Plaine Commune, il s'agit de :

- Établissement Public Territorial Est Ensemble | Seine-Saint-Denis (9 communes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, le Pré-Saint-Gervais, les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville) ;
- Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre | Val-de-Marne (11 communes : Arcueil, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine, Cachan, Fresnes, Villejuif, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine, Orly et Chevilly-Larue) ;
- Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart | Essonne (commune de Grigny).

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



Plaine Commune
David Lebon, Directeur de Cabinet du Président de Plaine
Commune
06 72 71 40 84 - david.lebon@plainecommune.fr