

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 10 juin 2024

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

Dans le cadre de l'expérimentation du dispositif d'encadrement des loyers que la Ville de Paris a décidé de mettre en place sur son territoire, Marc Guillaume, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé l'arrêté actualisant les loyers de référence du dispositif. Ils s'appliqueront à compter du 1^{er} juillet 2024.

La Ville de Paris fait 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 du marché du logement parisien, marqué par une tension importante. Sa mise en place favorise un accès plus facile des locataires au parc locatif privé.

Ce dispositif expérimental d'encadrement complète le décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers en vigueur depuis 1989 dans l'agglomération de Paris.

Cet arrêté, renouvelé chaque année, fixe de nouvelles valeurs de loyers de référence. Il entre en vigueur le 1^{er} juillet prochain. Il permet 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.

En pratique, l'arrêté fixe trois loyers de référence fondés sur les analyses 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 déclinés par secteur géographique et par catégorie de logement. Le loyer (hors charges) des logements mis en location ne peut excéder le niveau du loyer de référence majoré.

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 et hors cas d'interdiction de ce complément énumérés par la loi, depuis le 17 août 2022.

Une carte interactive permet d'identifier les loyers de référence applicables à chaque logement :

<http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris/index.php>

Des procédures d'ajustement du 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. Le complément de loyer appliqué peut également être contesté dans les 3 mois à compter de la signature du bail. A cet effet, la saisine préalable de la commission départementale de conciliation de Paris, placée auprès de l'unité départementale de Paris de la Drihl, est soit obligatoire pour l'action en diminution de loyer au renouvellement du bail et en contestation du complément de loyer, soit facultative pour l'action en diminution du loyer après la signature du bail.

Dossier encadrement des loyers à Paris sur le site de la Drihl :

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/l-encadrement-des-loyers-a-paris-r303.html> Saisine de la commission de conciliation de Paris :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/commission-departementale-de-conciliation-75>

Le contrôle du bail par les services de la Ville de Paris

En cas de non-respect du plafond du loyer de référence majoré, le bailleur peut être mis en demeure de mettre le bail 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. Depuis le 1^{er} janvier 2023, la Ville de Paris exerce ce contrôle par délégation du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris.

Saisine des services de la Ville de Paris pour contrôle du bail : paris.fr/encadrementloyers

Les obligations d'inscription dans les annonces immobilières

Depuis le 1^{er} juillet 2022, en vertu 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 prévu. Cette obligation s'impose 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.

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.

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>



@Prefet75_IDF



5, rue Leblanc
75911 Paris Cedex 15