

ARRÊTÉ

fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Est Ensemble

**Le préfet de la région d'Île-de-France,
Préfet de Paris,
Grand officier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite**

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-1 ;

VU la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 140 mettant en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers ;

VU le décret n°2014-1334 du 5 novembre 2014 modifié relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers ;

VU le décret n°2015-650 du 10 juin 2015 modifié relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R 366-5 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le décret n° 2021-688 du 28 mai 2021 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris (hors classe) - M. GUILLAUME (Marc) ;

VU l'arrêté ministériel du 29 juin 2016 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'association Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne pour l'extension de son périmètre géographique d'observation ;

VU l'arrêté du préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris n°IDF-2021-11-03-00006 du 3 novembre 2021 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Est Ensemble à compter du 1er décembre 2021 ;

VU l'arrêté du préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris n°IDF-2022-05-06-00001 du 6 mai 2022 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Est Ensemble à compter du 1er juin 2022 ;

VU l'arrêté du préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris n°IDF-2023-05-04-00005 du 4 mai 2023 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Est Ensemble à compter du 1er juin 2023 ;

VU l'arrêté du préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris n°IDF-2024-06-21-00005 du 2 mai 2024 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Est Ensemble à compter du 1er juin 2024 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER}

Le présent arrêté fixe, sur l'intégralité du territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés, par catégorie de logement et par secteur géographique, mentionnés au I de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée. Ces loyers, exprimés en euros par mètre carré de surface habitable, figurent aux annexes 2, 3 et 4 du présent arrêté.

ARTICLE 2

Les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés mentionnés au I de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée sont fixés par catégorie de logement et par secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne.

Pour l'application du présent arrêté, les catégories de logement sont déterminées en fonction des caractéristiques du logement suivantes :

- Le type de logement, maison ou appartement ;
- Le type de location, non meublée ou meublée ;
- Le nombre de pièces principales au sens de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'époque de construction : avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990.

Au sens du présent arrêté, une maison est un bâtiment à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement. Tout autre type de logement constitue un appartement. Les bâtiments mitoyens ou issus de la division verticale d'un bâtiment unique sont considérés comme deux bâtiments.

Les secteurs géographiques figurant à l'annexe 1 regroupent les communes d'Est Ensemble, et, dans le cas de Montreuil, les quartiers délimités par les documents cartographiques figurant à l'annexe 5.

ARTICLE 3

Pour la fixation des loyers de référence des logements loués meublés, mentionnés au IV de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée, il est fait application, en fonction du secteur géographique et de la catégorie de logement, d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence mentionnés aux annexes 2, 3 et 4 du présent arrêté. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués non meublés et des logements loués meublés observés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne.

ARTICLE 4

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1^{er} juin 2025.

ARTICLE 5

Le présent arrêté comportant ses annexes est consultable sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France à l'adresse suivante : www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr.

ARTICLE 6

La préfète, secrétaire générale aux politiques publiques de la région d'Ile-de-France, et le directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Ile-de-France, accessible sur le site internet de la préfecture : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france>.

Fait à Paris, le 16 mai 2025

Le préfet de la région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris
Signé
Marc GUILLAUME

ANNEXE 1 : Les secteurs géographiques

Territoire	Secteur géographique
Bagnolet	308
Bobigny	315
Bondy	318
Le Pré-Saint-Gervais	308
Les Lilas	307
Montreuil infra 1	307
Montreuil infra 2	308
Noisy-le-Sec	311
Pantin	308
Romainville	313

Dans le cas de Montreuil, au moyen du plan d'ensemble figurant à l'annexe 5 du présent arrêté, une planche cartographique permet d'identifier le secteur géographique.

ANNEXE 2 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés (en euros par mètre carré de surface habitable) pour les locations vides et meublées en appartement (toutes les zones sauf les 307/308)

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Appartements vides			Appartements meublés			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
311	1	avant 1946	15,8	22,5	27,0	0,6	16,2	23,1	27,7
		1946-1970	15,5	22,2	26,6	0,6	16,0	22,8	27,4
		1971-1990	13,8	19,7	23,6	0,5	14,1	20,2	24,2
		après 1990	14,4	20,6	24,7	0,5	14,8	21,1	25,3
	2	avant 1946	13,9	19,9	23,9	0,5	14,3	20,4	24,5
		1946-1970	10,6	15,1	18,1	0,4	10,9	15,5	18,6
		1971-1990	11,1	15,9	19,1	0,4	11,4	16,3	19,6
		après 1990	12,0	17,1	20,5	0,4	12,3	17,5	21,0
	3	avant 1946	10,5	15,0	18,0	0,4	10,8	15,4	18,5
		1946-1970	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8
		1971-1990	9,8	14,0	16,8	0,4	10,1	14,4	17,3
		après 1990	10,6	15,2	18,2	0,4	10,9	15,6	18,7
	4 et plus	avant 1946	9,0	12,8	15,4	0,3	9,2	13,1	15,7
		1946-1970	8,1	11,6	13,9	0,3	8,3	11,9	14,3
		1971-1990	7,6	10,8	13,0	0,3	7,8	11,1	13,3
		après 1990	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Appartements vides			Appartements meublés			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
313	1	avant 1946	14,3	20,4	24,5	0,5	14,6	20,9	25,1
		1946-1970	13,6	19,4	23,3	0,5	13,9	19,9	23,9
		1971-1990	13,0	18,6	22,3	0,5	13,4	19,1	22,9
		après 1990	14,3	20,4	24,5	0,5	14,6	20,9	25,1
	2	avant 1946	11,8	16,8	20,2	0,4	12,0	17,2	20,6
		1946-1970	8,6	12,3	14,8	0,3	8,8	12,6	15,1
		1971-1990	10,4	14,8	17,8	0,4	10,6	15,2	18,2
		après 1990	11,5	16,4	19,7	0,4	11,8	16,8	20,2
	3	avant 1946	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8
		1946-1970	8,5	12,1	14,5	0,3	8,7	12,4	14,9
		1971-1990	9,4	13,4	16,1	0,3	9,6	13,7	16,4
		après 1990	10,5	15,0	18,0	0,4	10,8	15,4	18,5
	4 et plus	avant 1946	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8
		1946-1970	6,7	9,6	11,5	0,2	6,9	9,8	11,8
		1971-1990	6,6	9,4	11,3	0,2	6,7	9,6	11,5
		après 1990	9,4	13,4	16,1	0,3	9,6	13,7	16,4

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Appartements vides			Appartements meublés			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
315	1	avant 1946	15,3	21,9	26,3	0,5	15,7	22,4	26,9
		1946-1970	10,5	15,0	18,0	0,4	10,8	15,4	18,5
		1971-1990	13,0	18,6	22,3	0,5	13,4	19,1	22,9
		après 1990	13,2	18,9	22,7	0,5	13,6	19,4	23,3
	2	avant 1946	12,9	18,4	22,1	0,5	13,2	18,9	22,7
		1946-1970	8,5	12,2	14,6	0,3	8,8	12,5	15,0
		1971-1990	11,1	15,9	19,1	0,4	11,4	16,3	19,6
		après 1990	11,4	16,3	19,6	0,4	11,7	16,7	20,0
	3	avant 1946	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8
		1946-1970	7,5	10,7	12,8	0,3	7,7	11,0	13,2
		1971-1990	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8
		après 1990	9,5	13,6	16,3	0,3	9,7	13,9	16,7
	4 et plus	avant 1946	7,6	10,8	13,0	0,3	7,8	11,1	13,3
		1946-1970	6,8	9,7	11,6	0,2	6,9	9,9	11,9
		1971-1990	7,8	11,2	13,4	0,3	8,1	11,5	13,8
		après 1990	9,0	12,9	15,5	0,3	9,2	13,2	15,8

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Appartements vides			Appartements meublés			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
318	1	avant 1946	13,7	19,5	23,4	0,8	14,2	20,3	24,4
		1946-1970	13,0	18,5	22,2	0,7	13,4	19,2	23,0
		1971-1990	12,4	17,7	21,2	0,7	12,9	18,4	22,1
		après 1990	13,4	19,2	23,0	0,8	14,0	20,0	24,0
	2	avant 1946	10,8	15,4	18,5	0,6	11,2	16,0	19,2
		1946-1970	10,4	14,8	17,8	0,6	10,8	15,4	18,5
		1971-1990	10,7	15,3	18,4	0,6	11,1	15,9	19,1
		après 1990	11,1	15,8	19,0	0,6	11,5	16,4	19,7
	3	avant 1946	9,2	13,1	15,7	0,5	9,5	13,6	16,3
		1946-1970	8,1	11,5	13,8	0,5	8,4	12,0	14,4
		1971-1990	9,2	13,2	15,8	0,5	9,6	13,7	16,4
		après 1990	9,5	13,5	16,2	0,5	9,8	14,0	16,8
	4 et plus	avant 1946	7,8	11,1	13,3	0,4	8,1	11,5	13,8
		1946-1970	7,1	10,1	12,1	0,4	7,4	10,5	12,6
		1971-1990	7,9	11,3	13,6	0,5	8,3	11,8	14,2
		après 1990	8,0	11,4	13,7	0,5	8,3	11,9	14,3

ANNEXE 3 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés (en euros par mètre carré de surface habitable) pour les locations vides et meublées en maison (toutes les zones sauf 307/308)

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Maisons vides			Maisons meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
311	1	avant 1946	17,8	25,4	30,5	0,6	18,2	26,0	31,2
		1946-1970	17,6	25,1	30,1	0,6	18,0	25,7	30,8
		1971-1990	15,6	22,3	26,8	0,6	16,0	22,9	27,5
		après 1990	16,3	23,3	28,0	0,6	16,7	23,9	28,7
	2	avant 1946	15,8	22,5	27,0	0,6	16,2	23,1	27,7
		1946-1970	12,0	17,1	20,5	0,4	12,3	17,5	21,0
		1971-1990	12,6	18,0	21,6	0,5	13,0	18,5	22,2
		après 1990	13,5	19,3	23,2	0,5	13,9	19,8	23,8
	3	avant 1946	11,9	17,0	20,4	0,4	12,2	17,4	20,9
		1946-1970	10,9	15,5	18,6	0,4	11,1	15,9	19,1
		1971-1990	11,1	15,8	19,0	0,4	11,3	16,2	19,4
		après 1990	12,0	17,2	20,6	0,4	12,3	17,6	21,1
	4 et plus	avant 1946	10,2	14,5	17,4	0,4	10,4	14,9	17,9
		1946-1970	9,2	13,1	15,7	0,3	9,4	13,4	16,1
		1971-1990	8,5	12,2	14,6	0,3	8,8	12,5	15,0
		après 1990	10,9	15,5	18,6	0,4	11,1	15,9	19,1

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Maisons vides			Maisons meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
313	1	avant 1946	16,2	23,1	27,7	0,6	16,6	23,7	28,4
		1946-1970	15,3	21,9	26,3	0,5	15,7	22,4	26,9
		1971-1990	14,7	21,0	25,2	0,5	15,1	21,5	25,8
		après 1990	16,2	23,1	27,7	0,6	16,6	23,7	28,4
	2	avant 1946	13,3	19,0	22,8	0,5	13,7	19,5	23,4
		1946-1970	9,7	13,9	16,7	0,3	9,9	14,2	17,0
		1971-1990	11,7	16,7	20,0	0,4	12,0	17,1	20,5
		après 1990	13,0	18,5	22,2	0,5	13,3	19,0	22,8
	3	avant 1946	10,9	15,5	18,6	0,4	11,1	15,9	19,1
		1946-1970	9,6	13,7	16,4	0,3	9,8	14,0	16,8
		1971-1990	10,6	15,1	18,1	0,4	10,9	15,5	18,6
		après 1990	11,9	17,0	20,4	0,4	12,2	17,4	20,9
	4 et plus	avant 1946	10,9	15,5	18,6	0,4	11,1	15,9	19,1
		1946-1970	7,6	10,8	13,0	0,3	7,8	11,1	13,3
		1971-1990	7,4	10,6	12,7	0,3	7,6	10,9	13,1
		après 1990	10,6	15,1	18,1	0,4	10,9	15,5	18,6

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Maisons vides			Maisons meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
315	1	avant 1946	17,3	24,7	29,6	0,6	17,7	25,3	30,4
		1946-1970	11,9	17,0	20,4	0,4	12,2	17,4	20,9
		1971-1990	14,7	21,0	25,2	0,5	15,1	21,5	25,8
		après 1990	15,0	21,4	25,7	0,5	15,3	21,9	26,3
	2	avant 1946	14,6	20,8	25,0	0,5	14,9	21,3	25,6
		1946-1970	9,7	13,8	16,6	0,3	9,9	14,1	16,9
		1971-1990	12,6	18,0	21,6	0,5	13,0	18,5	22,2
		après 1990	12,9	18,4	22,1	0,5	13,2	18,9	22,7
	3	avant 1946	10,9	15,5	18,6	0,4	11,1	15,9	19,1
		1946-1970	8,5	12,1	14,5	0,3	8,7	12,4	14,9
		1971-1990	10,9	15,5	18,6	0,4	11,1	15,9	19,1
		après 1990	10,8	15,4	18,5	0,4	11,1	15,8	19,0
	4 et plus	avant 1946	8,5	12,2	14,6	0,3	8,8	12,5	15,0
		1946-1970	7,7	11,0	13,2	0,3	7,9	11,3	13,6
		1971-1990	8,9	12,7	15,2	0,3	9,1	13,0	15,6
		après 1990	10,2	14,6	17,5	0,4	10,5	15,0	18,0

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Maisons vides			Maisons meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
318	1	avant 1946	14,9	21,3	25,6	0,9	15,5	22,2	26,6
		1946-1970	14,1	20,2	24,2	0,8	14,7	21,0	25,2
		1971-1990	13,5	19,3	23,2	0,8	14,1	20,1	24,1
		après 1990	14,6	20,9	25,1	0,8	15,2	21,7	26,0
	2	avant 1946	11,8	16,8	20,2	0,7	12,3	17,5	21,0
		1946-1970	11,3	16,1	19,3	0,6	11,7	16,7	20,0
		1971-1990	11,7	16,7	20,0	0,7	12,2	17,4	20,9
		après 1990	12,0	17,2	20,6	0,7	12,5	17,9	21,5
	3	avant 1946	10,0	14,3	17,2	0,6	10,4	14,9	17,9
		1946-1970	8,8	12,5	15,0	0,5	9,1	13,0	15,6
		1971-1990	10,1	14,4	17,3	0,6	10,5	15,0	18,0
		après 1990	10,3	14,7	17,6	0,6	10,7	15,3	18,4
	4 et plus	avant 1946	8,5	12,1	14,5	0,5	8,8	12,6	15,1
		1946-1970	7,7	11,0	13,2	0,4	8,0	11,4	13,7
		1971-1990	8,6	12,3	14,8	0,5	9,0	12,8	15,4
		après 1990	8,7	12,4	14,9	0,5	9,0	12,9	15,5

ANNEXE 4 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés (en euros par mètre carré de surface habitable) pour les locations vides et meublées toute typologie confondue (307/308)

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations vides			Locations meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
307	1	avant 1946	17,1	24,4	29,3	2,0	18,5	26,4	31,7
		1946-1970	16,1	23,0	27,6	1,8	17,4	24,8	29,8
		1971-1990	16,5	23,6	28,3	1,9	17,9	25,5	30,6
		après 1990	16,1	23,0	27,6	1,8	17,4	24,8	29,8
	2	avant 1946	13,9	19,8	23,8	1,6	15,0	21,4	25,7
		1946-1970	12,7	18,1	21,7	1,4	13,7	19,5	23,4
		1971-1990	12,9	18,4	22,1	1,5	13,9	19,9	23,9
		après 1990	13,8	19,7	23,6	1,6	14,9	21,3	25,6
	3	avant 1946	12,2	17,4	20,9	1,4	13,2	18,8	22,6
		1946-1970	10,9	15,6	18,7	1,2	11,8	16,8	20,2
		1971-1990	10,5	15,0	18,0	1,2	11,3	16,2	19,4
		après 1990	12,6	18,0	21,6	1,4	13,6	19,4	23,3
	4 et plus	avant 1946	12,5	17,9	21,5	1,4	13,5	19,3	23,2
		1946-1970	10,6	15,1	18,1	1,2	11,4	16,3	19,6
		1971-1990	10,2	14,6	17,5	1,2	11,1	15,8	19,0
		après 1990	12,0	17,2	20,6	1,4	13,0	18,6	22,3

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations vides			Locations meublées			
			Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
308	1	avant 1946	18,3	26,2	31,4	2,1	19,8	28,3	34,0
		1946-1970	13,6	19,4	23,3	1,6	14,7	21,0	25,2
		1971-1990	14,0	20,0	24,0	1,6	15,1	21,6	25,9
		après 1990	15,3	21,9	26,3	1,8	16,6	23,7	28,4
	2	avant 1946	14,1	20,1	24,1	1,6	15,2	21,7	26,0
		1946-1970	12,3	17,6	21,1	1,4	13,3	19,0	22,8
		1971-1990	11,1	15,8	19,0	1,3	12,0	17,1	20,5
		après 1990	13,3	19,0	22,8	1,5	14,4	20,5	24,6
	3	avant 1946	13,0	18,5	22,2	1,5	14,0	20,0	24,0
		1946-1970	10,4	14,8	17,8	1,2	11,2	16,0	19,2
		1971-1990	10,2	14,6	17,5	1,2	11,1	15,8	19,0
		après 1990	12,0	17,1	20,5	1,4	13,0	18,5	22,2
	4 et plus	avant 1946	11,6	16,5	19,8	1,3	12,5	17,8	21,4
		1946-1970	7,1	10,1	12,1	0,8	7,6	10,9	13,1
		1971-1990	8,8	12,5	15,0	1,0	9,5	13,5	16,2
		après 1990	11,4	16,3	19,6	1,3	12,3	17,6	21,1

ANNEXE 5 : Délimitation des secteurs géographiques de Montreuil

Disponible à l'adresse suivante : www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr