

## F022 Dispositif expérimental d'encadrement des loyers du parc privé

Programmation

### Périmètre

EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en partie

### Exigence

Exigence 2 : Garantir la ville et la qualité de vie pour tous

### Objectifs

La loi Elan (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018, ouvre la possibilité de mettre en œuvre un dispositif expérimental d'encadrement des loyers du secteur privé sur un périmètre défini par les collectivités, au regard de certains critères. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et ses communes membres souhaitent se saisir de ce dispositif afin de lutter contre l'apparition, le maintien ou le développement des loyers excessifs dans des secteurs déjà tendus du point de vue de l'immobilier. Il s'agit de maintenir et de favoriser la mixité sociale au sein du territoire pour permettre à chaque habitant de trouver un logement répondant à ses besoins.

### Description de l'action

Porter le dossier de candidature auprès de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) afin d'intégrer le dispositif expérimental d'encadrement des loyers (jusqu'au 23 novembre 2023) : Etablir et proposer, sur la base des quatre critères définis par la loi ELAN (rappelés ci-dessous) et en accord avec les communes, un territoire cohérent sur lequel s'appliquera l'encadrement des loyers.

Les quatre critères définis par la loi ELAN :

- un écart important entre le niveau 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 – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Mener, en collaboration avec les communes, une approche à la fois qualitative et quantitative de la situation en ce qui concerne les loyers du secteur privé sur le territoire afin de justifier que les quatre critères sont remplis sur le périmètre proposé pour l'encadrement et qu'ils ne le sont pas sur le périmètre de non encadrement : analyse statistique des données et productions graphiques et cartographiques.

Mettre en œuvre à titre expérimental l'encadrement des loyers :

- contribuer à faire appliquer, jusqu'à la date limite de l'expérimentation (23 novembre 2023), les loyers de référence fixés annuellement par un arrêté du préfet – loyer minoré (équivalent au loyer de référence moins 30 %), loyer de référence, loyer majoré (équivalent au loyer de référence plus 20 %) ;
- nouer un partenariat avec l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) pour disposer de données fiables qui serviront de base au calcul des loyers de référence ;
- élaborer et appliquer un programme de communication permettant aux propriétaires et aux locataires du parc privé des secteurs de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernés par l'encadrement des loyers d'en connaître les modalités de mise en œuvre ;
- réaliser une évaluation annuelle de la mise en œuvre du dispositif en associant les acteurs impliqués : Etat, services des villes, OLAP, agences immobilières et de gestion locative, etc. ;
- communiquer auprès des professionnels de l'immobilier sur ce dispositif (promoteurs, notaires, agences immobilières, syndic de copropriétés, etc.).

<b>Pilotage</b>
L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est lanceur de la réflexion avec les communes Compétence habitat : EPT
<b>Partenaires</b>
Etat OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne)
<b>Temporalité</b>
Court terme
<b>Action en lien</b>