



# MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



## LOGEMENT ET HABITAT EN OUTRE-MER : CE QUE CHANGE LA LOI BELIM DU 13 JUIN 2025 L'ESSENTIEL À DESTINATION DES ÉLUS, DES SERVICES DES COLLECTIVITÉS ULTRAMARINES ET DE L'ÉTAT

AOÛT 2025

La loi n° 2025-534 du 13 juin 2025 expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer, dite « loi Bélim », comporte deux mesures attendues pour lutter contre la vie chère et adapter les règles de commercialisation des matériaux de construction dans les départements et régions d'Outre-Mer (et également à Saint-Martin pour la mesure relative à l'adaptation des règles de commercialisation des produits de construction).

### I- Lancement d'une expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers en Outre-mer

Face à la cherté des loyers dans les communes tendues des cinq départements et régions d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte) qui pèse sur le budget des ménages, la loi ouvre la possibilité d'une **expérimentation consistant à encadrer le niveau des loyers dans le parc locatif privé. Cette expérimentation est basée sur le volontariat** des collectivités éligibles.

Elle est prévue **pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi (soit jusqu'au 14 juin 2030)**.

**Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat qui sont volontaires ont deux ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 14 juin 2027, pour déposer un dossier de candidature** auprès du ministère en charge du logement (DGALN/DHUP).

Si cette expérimentation reprend les modalités de celle actuellement en cours en France métropolitaine issue de l'article 140 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (et qui se terminera le 24 novembre 2026), elle en est distincte. La loi Bélim prévoit qu'un rapport d'évaluation (distinct de celui prévu par l'article 140 de la loi ELAN) sera remis au Parlement par le Gouvernement, au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation.

### QUELLES SONT LES CONDITIONS À REMPLIR POUR CANDIDATER À L'EXPÉRIMENTATION ?

#### ► Condition n°1 : être en zone tendue.

L'expérimentation n'est possible que dans les communes **situées en zone de tension locative au sens de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**, à savoir dans une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Il s'agit des communes soumises à la taxe sur les logements vacants (communes listées au 1° de l'annexe du décret « TLV » n° 2013-392 du 10 mai 2013). L'actualisation de la liste des communes concernées par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la TLV, a inclus pour la première fois 38 communes ultramarines, qui n'ont toutefois pas pu candidater à l'expérimentation « ELAN » en cours, la date limite pour candidater étant expirée depuis le 24 novembre 2022. Avec cette nouvelle loi, les collectivités ultramarines peuvent se porter candidates au dispositif d'encadrement du niveau des loyers si elles remplissent les conditions.

### Quelles sont les 38 communes ultramarines situées depuis août 2023 en zone tendue TLV ?

Elles se retrouvent dans l'ensemble des départements et régions d'outre-mer (DROM), à l'exception de Mayotte : en Martinique (Case-Pilote, Fort-de-France, Saint-Joseph, Schloelcher, Ducos, Le François, Gros-Morne, Le Marin, Rivière-Pilote, Rivière-Salée, Le Robert et Saint-Esprit), en Guadeloupe (Sainte-Anne, Sainte-Luce, Le Vauclin, Les Abymes, Baie-Mahault, Le Gosier, Lamentin, Morne-à-l'Eau, Le Moule, Petit-Bourg, Petit-Canal, Pointe-à-Pitre, Saint-François et Sainte-Anne), à La Réunion (Sainte-Marie, Saint-Louis, Saint-Denis, Le Port, La Possession, Saint-Paul, Entre-Deux, Saint-Pierre et Le Tampon) et en Guyane (Cayenne, Matoury et Remire-Montjoly).

#### ► Condition n°2 : le territoire de l'expérimentation doit être couvert par un observatoire local des loyers (OLL).

Cette condition est indispensable pour permettre d'évaluer le niveau des loyers pratiqués sur le territoire, déterminer le zonage réglementaire de l'encadrement et fixer, dans les différentes zones, le niveau des loyers de référence à respecter.

Deux territoires, La Réunion depuis 2013 et la Guadeloupe depuis 2019, sont déjà dotés d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. L'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit qu'un observatoire local des loyers est obligatoirement mis en place dans les zones tendues relevant de la TLV.

#### ► Condition n°3 : Satisfaire à quatre critères cumulatifs prévus par la loi et nécessitant une analyse territoriale :

1° - 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 ;

2° - Un niveau de loyer médian élevé ;

3° - Un faible taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années ;

4° - 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 dossier de candidature déposé par la collectivité doit permettre aux services du ministère chargé du logement de constater que ces 4 critères cumulatifs sont remplis, en s'appuyant sur des données quantitatives et une analyse du marché locatif. Pour répondre au critère n° 4, **les communes proposées à l'expérimentation doivent nécessairement être couvertes par un programme local de l'habitat en vigueur.**

Il revient à l'EPCI candidat de **déterminer le périmètre territorial** proposé à l'expérimentation, qui peut recouvrir tout ou partie du territoire de l'établissement. C'est sur la base du territoire proposé que le ministère chargé du logement analysera que les différents critères sont satisfaits. Lors de l'instruction du dossier de candidature, les services de l'Etat n'ont pas la possibilité de modifier le périmètre défini par la collectivité candidate : soit ce périmètre est accepté tel que proposé ; soit, en cas d'erreur manifeste d'appréciation au regard des conditions et critères ci-avant, il est rejeté sans pouvoir être ajusté par l'Etat. Dans ce dernier cas, la collectivité candidate peut ensuite proposer un nouveau périmètre d'expérimentation à l'Etat afin de rectifier l'erreur manifeste d'appréciation qui a été constatée.

#### ET UNE FOIS LA CANDIDATURE VALIDÉE PAR L'ETAT ? LE DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL D'ENCADREMENT EN BREF

Une fois la candidature validée, un décret fixe le périmètre du territoire sur lequel s'appliquera le dispositif expérimental. Le préfet fixe ensuite **chaque année, par arrêté**, un **loyer de référence** (correspondant au loyer médian), un **loyer de référence majoré** (supérieur de 20 % au loyer de référence) et un **loyer de référence minoré** (inférieur de 30 % au loyer de référence) exprimés en euros par mètre carré de surface habitable. Le loyer de référence varie selon les catégories de logements et les secteurs géographiques déterminés en fonction de la structuration du marché locatif privé constatée par l'observatoire local des loyers.

**Le loyer de base, hors charges locatives, ne doit pas dépasser la limite du loyer de référence majoré.** Il est toutefois possible d'y ajouter un **complément de loyer** s'il est justifié par des caractéristiques de localisation ou de confort particulières, par comparaison avec les autres logements situés dans le même secteur géographique. Toutefois, lorsque le logement n'est pas **décent** au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, aucun complément de loyer n'est autorisé.

Si le loyer (hors montant du complément de loyer éventuel) dépasse le loyer de référence majoré, le locataire peut se rapprocher de son bailleur pour demander **la diminution du loyer par référence aux loyers fixés par arrêté du préfet**. En cas de désaccord, la commission départementale de conciliation est compétente pour examiner le litige et tenter de concilier les parties. En outre, **le préfet peut mettre le bailleur en demeure, sous deux mois, de mettre le bail en conformité avec le loyer maximum et de procéder à la restitution des loyers trop-perçus**. Si la mise en demeure reste infructueuse, le préfet peut sanctionner le bailleur par une amende, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Le préfet peut déléguer aux collectivités demandeuses ses attributions en matière de sanction administrative.

#### UN DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL COMPLÉMENTAIRE AU DISPOSITIF PÉRENNE ENCADRANT L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN FONCTION DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Depuis 2023, conformément à l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 et à son décret d'application (décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017), dans toutes les communes ultramarines soumises à la taxe sur les logements vacants (communes listées au 1° de l'annexe du décret « TLV » n° 2013-392 du 10 mai 2013), l'évolution des loyers est limitée en cas de nouveau bail (changement de locataire) et en cas de renouvellement du bail, avec des adaptations particulières en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

Ainsi, en cas de changement de locataire, le loyer du nouveau contrat de location ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé à hauteur de l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL).

*Le dispositif expérimental créé par la loi Bélim complète le dispositif pérenne d'encadrement de l'évolution des loyers. Il permet d'encadrer le niveau du loyer des logements mis pour la première fois sur le marché locatif. Il prévoit également une action du préfet en cas de dépassement du loyer de référence.*

## II- Adaptation des règles de commercialisation des produits de construction dans les départements et régions d'outre-mer et à Saint-Martin

La loi n° 2025-534 du 13 juin 2025 va également permettre la mise en place de comités référentiels construction en Outre-Mer, qui contribueront à faciliter la mise sur le marché de produits de construction et de productions d'origine locale, adaptés aux territoires.

### QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES AUJOURD'HUI ?

En application du règlement européen des produits de construction (règlement (UE) n° 305/2011 sur les produits de construction (RPC)), le fabricant d'un produit couvert par une norme technique harmonisée doit obligatoirement :

- ✓ Établir une déclaration présentant des informations sur les caractéristiques essentielles des produits concernés.
- ✓ Apposer sur ce produit le marquage CE.

L'évaluation des caractéristiques essentielles des produits de construction au regard des normes techniques harmonisées en vigueur sur le territoire de l'Union Européenne peut représenter un coût important pour un industriel, contribuant ainsi :

- ✓ À réserver l'accès du marché des produits de construction dans les territoires ultramarins aux seuls produits fabriqués en Europe, au détriment des productions locales ou issues des pays voisins.
- ✓ À augmenter en conséquence le coût des produits de construction utilisés sur les chantiers dans les territoires.

### QUELLES SERONT LES RÈGLES APPLICABLES DEMAIN ?

Le nouveau Règlement européen sur les Produits de Construction (RPC), ouvre la possibilité d'une exemption de son application dans les départements et régions français d'Outre-Mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte) ainsi que dans la partie française de Saint-Martin, qui constituent des régions ultrapériphériques (RUP) de l'UE.

Le nouveau texte (règlement (UE) 2024/3110 du Parlement et du Conseil du 27 novembre 2024 établissant des règles harmonisées de commercialisation pour les produits de construction et abrogeant le règlement (UE) n° 305/2011) prévoit ainsi en son article 2 que :

« Les États membres peuvent **exempter de l'application du présent règlement les produits** couverts par

le présent règlement qui sont **mis sur le marché dans les régions ultrapériphériques** de l'Union européenne au sens de l'article 349 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. **Les États membres notifient à la Commission** européenne et aux autres États membres **les lois nationales, règlements et dispositions administratives prévoyant de telles dérogations. Ils veillent à ce que les produits exemptés ne portent pas le marquage CE** conformément à l'article 17. Les produits mis sur le marché sur la base d'une telle exemption ne sont pas réputés être mis sur le marché dans l'UE au sens du présent règlement. »

**La loi n° 2025-534 du 13 juin 2025 précise que les modalités de mise en œuvre de l'exemption au nouveau RPC seront précisées par décret.** Ce décret pourra également être complété d'un ou plusieurs arrêtés. Il s'agira en particulier de définir quels produits de construction sont concernés par l'exemption du marquage CE et selon quelles modalités.

À cet effet, la loi précise que **le représentant de l'État dans chaque bassin géographique sera chargé de mettre en place des « comités référentiels construction »**, afin notamment de contribuer à la mise en œuvre de cette exemption. Ces commissions d'expertise seront ainsi chargées de reconnaître les performances propres à chaque produit et d'évaluer leur capacité à être mis sur le marché.

Les modalités d'organisation, de fonctionnement et de contrôle de ces comités seront également fixées par décret.

Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) sera mandaté par les ministères des Outre-Mer et du Logement pour accompagner les territoires ultramarins à la mise en œuvre de ces dérogations, à l'aide d'antennes locales implantées dans chaque bassin géographique de référence (Océan Atlantique (Antilles-Guyane) et Océan Indien (Mayotte - Réunion)).

## QUAND CES COMITÉS LOCAUX DE CONSTRUCTION OUTRE-MER SERONT-ILS MIS EN PLACE ?

Une large concertation sera organisée avec les acteurs et les filières de construction ultramarines au second semestre 2025. En fonction des résultats de ces concertations, l'objectif pourrait être de constituer les comités référentiels construction compétents pour les deux bassins géographiques concernés en 2026.



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*