

RE-ENCADREMENT DES LOYERS APRES ANNULATION DE L'ANNULATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Actualité législative publié le 24/06/2020, vu 174 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

La Conseil d'État censure l'arrêt d'appel qui avait annulé les arrêtés préfectoraux de fixation des loyers de référence à Paris, lesquels avaient été pris pour l'application de l'encadrement des loyers dans sa version ALUR.

Le retour de l'encadrement des loyers apres... annulation de l'annulation de l'encadrement des loyers !

La Conseil d'État censure, pour erreur de droit, l'arrêt de la cour administrative d'appel qui avait annulé les arrêtés préfectoraux de fixation des loyers de référence à Paris, lesquels avaient été pris pour l'application de l'encadrement des loyers dans sa version ALUR.

Une des motivations de la réforme, par la loi ELAN, de l'encadrement des loyers tel qu'il avait été mis en place par la loi ALUR avait été l'annulation, par les tribunaux administratifs compétents (TA Paris, 2^e ch., 28 nov. 2017, n^{os} 1511828 et s. ; TA Lille, 5^e ch., 17 oct. 2017, n^o 1610304) et les cours administratives d'appel ensuite (CAA Paris, 3^e ch., 26 juin 2018, n^o 17PA03805 ; CAA Douai, 2^e ch., 3 juill. 2018, n^o 17DA02260), des arrêtés préfectoraux qui avaient été pris pour les communes Paris et de Lille.

Le Conseil d'État a décidé de censurer les juges parisiens ! Dans la mesure où le préfet ne disposait pas des données relatives aux loyers pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, il pouvait, sans que le principe d'égalité n'y fasse obstacle, mettre en œuvre l'encadrement dans les zones pour lesquelles il disposait des informations nécessaires dès lors que cela ne causait pas « *de distorsion vis-à-vis du marché des secteurs limitrophes* ». Les magistrats du palais royal relèvent en effet la particularité du marché locatif parisien pour écarter ce dernier grief. Le marché Lillois n'ayant pas les mêmes caractéristiques que le marché parisien, la solution sera peut-être différente pour les arrêtés le concernant.

Si les anciens arrêtés sont finalement validés, est-ce à dire que la réforme ELAN aura été inutile ?

Comme prévu à l'article 140 de la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique), promulguée le 23 novembre 2018, des collectivités volontaires peuvent expérimenter l'encadrement des loyers pour une durée de 5 ans.

L'expérimentation peut être mise en œuvre dans les zones tendues sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou de collectivités comme la ville de Paris. Si elles entrent dans les critères fixés par la loi, ces collectivités peuvent demander la mise en place de l'encadrement des loyers, en proposant le périmètre d'application qui leur paraît pertinent, sur la base des conclusions qu'elles tirent de l'observation des loyers et de leurs perspectives de développement en matière de logement.

Les observatoires des loyers vont par ailleurs être généralisés pour améliorer la connaissance des loyers dans toutes les agglomérations des zones tendues, permettant à chaque intercommunalité de se saisir du dispositif.

Le Gouvernement, suite à la loi ELAN, permet donc là aussi la mise en place de l'encadrement des loyers, qui avait été annulé par la justice administrative fin 2017 à Paris. Le nouveau dispositif sera opérationnel le 1^{er} juillet 2019, suite à la signature ce jour de l'arrêté par le préfet fixant les loyers de référence qui s'appliqueront dans chaque quartier.

La ministre Jacqueline Gourault a déclaré : *« C'est une mesure forte, qui est attendue, dans une ville où le prix de l'immobilier et des locations atteint des sommets ; elle permettra ainsi, je l'espère, de réguler les excès et d'aider nos concitoyens modestes, mais aussi les classes moyennes, à se maintenir dans la capitale. »*

Le ministre Julien Denormandie se félicite de cette expérimentation dans une ville comme Paris. *« La Loi ELAN rend possible l'encadrement des loyers pour une période expérimentale de 5 ans dans les zones où il se justifie. Il sera applicable à Paris à partir du 1er juillet 2019. Cette décision traduit la volonté du gouvernement et de la majorité de lutter contre le logement cher. Une mesure concrète en faveur du pouvoir d'achat des Français ».*

La démarche

Les territoires concernés par le dispositif d'encadrement des loyers sont ceux pour lesquels les collectivités candidates justifient que les quatre critères fixés par l'article 140 de la loi ELAN sont remplis. Ainsi, ces collectivités peuvent déposer une demande auprès du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales dans un délai de deux ans suivant la publication de la loi, soit au plus tard le 24 novembre 2020, et accompagner leur demande d'un descriptif du périmètre du territoire susceptible d'être encadré et des éléments justifiant que les critères d'éligibilité à l'expérimentation sont remplis pour le périmètre proposé. Un décret fixe, pour chaque candidature, le territoire de la collectivité sur lequel le dispositif d'encadrement des loyers

est mis en œuvre.

Observatoire local des loyers

Dans chaque agglomération située en zone tendue, un observatoire local des loyers agréé doit être mis en place. Il recueille et analyse les données des loyers privés pratiqués. Lorsque le dispositif d'encadrement du niveau des loyers est mis en place, ces informations permettent la publication d'un arrêté préfectoral fixant annuellement les loyers de référence dans chaque quartier ou commune. Le décret du 10 juin 2015 précise les caractéristiques à prendre en compte pour la fixation des loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés. Ceux-ci sont définis pour chaque catégorie de logement en fonction du type de location : meublée ou vide, du nombre de pièces, du secteur géographique et de la période de construction de l'immeuble où se trouve le logement, pour ce qui concerne Paris.

Par la loi Elan, le gouvernement estime apporter des solutions aux besoins des Français... Il s'agit évidemment d'une mesure en trompe l'œil. S'il est vrai qu'aujourd'hui, l'accès au logement est, pour certains de nos concitoyens, une véritable course d'obstacles. C'est également vrai pour le propriétaire bailleur qui souhaite se faire payer ou expulser les mauvais payeurs...

L'objectif poursuivi par le gouvernement est de répondre au manque de logement en facilitant l'acte de construire, en redonnant confiance aux acteurs du marché concernés pour qu'ils investissent, de faciliter et d'accompagner le changement de domicile et la mobilité résidentielle, d'améliorer la protection des plus fragiles, d'apporter le très haut débit pour tous, fibre et 4G. Autant d'impératifs essentiels pour lutter contre les fractures territoriales et contre le sentiment de relégation ressenti par trop de Français.

Le dispositif ELAN apparaît comme un assouplissement du dispositif ALUR. Il devient expérimental et d'application volontaire. L'équilibre intrinsèque de l'encadrement reste inchangé. En outre, le préfet s'est vu confier le pouvoir de sanctionner les bailleurs indécents par une amende dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 140, VII).

Il est toutefois à craindre que les conditions de mise en location ne se durcissent. Beaucoup de propriétaires risquent d'être découragés par la baisse sensible de loyer, l'impossibilité demain de faire face aux échéances de son crédit immobilier, de payer un avocat pour obtenir une expulsion locative... et au final se faire redresser fiscalement, comme la moitié des membres du gouvernement selon un article du canard enchaîné, pour avoir mal déclaré l'ensemble de ses revenus... Vendre plutôt que louer sera une stratégie de repli et les conditions d'accès au logement seront durcies pour tous !