

Victoire sur les loyers !

Quand une mauvaise mesure est paralysée par la justice, il ne faut pas se priver de s'en réjouir !

L'UNPI a toujours considéré que le régime d'encadrement des loyers mis en place en 2014 par la loi Alur était néfaste.

Excessivement complexe, il était de surcroît affligé d'effets pervers.

Le recours judiciaire que vient de gagner l'UNPI le 28 novembre est donc une excellente nouvelle !

L'UNPI Paris a obtenu gain de cause devant le tribunal administratif de Paris. La représentation parisienne des propriétaires contestait judiciairement l'encadrement des loyers de la loi Alur. Le tribunal a rendu sa décision le 28 novembre 2017.



Jean Perrin

Que s'est-il passé ?

L'UNPI Paris a engagé un recours contre les arrêtés qui, de 2015 à 2017 ont fixé des loyers de référence à Paris, pour imposer aux bailleurs un montant maximum de loyer. Ces arrêtés d'application de la loi Alur étaient en vigueur pour Paris uniquement.

Qu'a décidé le juge ?

Le tribunal administratif de Paris a considéré que le champ d'application géographique de l'arrêté fixant les références de loyers était irrégulier. En effet, la loi Alur a renvoyé à un décret le soin de fixer les secteurs géographiques d'application de l'encadrement pour les zones tendues. Or le décret du 10 juin 2015 a renvoyé au décret du 10 mai 2013 sur la taxe des logements vacants. Il en résultait que l'en-

cadrement devait être applicable sur les 412 communes de l'Île-de-France. Or les arrêtés litigieux avaient limité la détermination des loyers de référence à la seule commune de Paris. Le raisonnement est identique à celui suivi par le juge de Lille car l'arrêté avait fixé des loyers de référence pour Lille mais non pour les autres communes de l'agglomération lilloise. Les arrêtés de 2015, 2016 et 2017 sont donc annulés et faute de loyer de référence, l'encadrement est inapplicable.

Conférence de presse

L'UNPI a organisé une conférence de presse le 29 novembre, avec le président, Jean Perrin, Frédéric Pelissolo, président de l'UNPI Paris et Maître Alain Cohen-Boulakia qui a défendu avec succès le dossier devant le tribunal administratif de Paris.

Comment les pouvoirs publics ont réagi ?

Lors de la présentation de la décision par Alain Cohen-Boulakia, les pouvoirs publics n'avaient pas fait appel du jugement. A suivre. Mais la réaction des pouvoirs publics pourrait aussi ne pas être judiciaire. Un projet de loi étant en préparation sur le logement, le débat sur la fixation des loyers pourrait revenir d'actualité dans le cadre de ce texte de loi.

Les pouvoirs publics pourraient également, en théorie, prendre un nouvel arrêté pour fixer des loyers de référence pour les 412 communes d'Île-de-France. Mais en pratique, cela supposerait que l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) soit en mesure de fournir des chiffres détaillés pour toutes ces communes. Or, il semble que cela ne soit pas actuellement le cas.

Les arrêtés fixant les loyers de référence à Paris sont annulés.

Qu'en retenir pour les bailleurs ?

Dans la phase actuelle, la situation des rapports locatifs se trouve simplifiée. Jusqu'à présent, à Paris, il existait un double système de contrôle des loyers : le blocage issu de la loi du 6 juillet 1989, et confirmé chaque année par un décret, et l'encadrement résultant de la loi Alur. La décision du juge ayant paralysé l'application de l'encadrement, cette deuxième strate de réglementation disparaît, laissant seul en vigueur le blocage de la loi de 1989.

Mais les baux qui ont été signés sous l'empire de l'encadrement des loyers ne sont pas remis en cause vis-à-vis des locataires. Si un logement se libère, le bailleur peut le remettre en location sans avoir à respecter le loyer de référence, qui n'est plus en vigueur, mais il doit respecter le blocage et il ne peut donc pas augmenter le loyer par rapport au bail antérieur (sauf travaux importants ou si le logement est resté vacant plus de 18 mois).



Frédéric Pelissolo

Baisser la pression fiscale

Jean Perrin a souligné que la réglementation était excessivement complexe et demandé à cette occasion aux pouvoirs publics de diminuer la pression fiscale qui pèse sur les propriétaires immobiliers. Le président de l'UNPI a fait preuve d'ouverture en précisant que les propriétaires bailleurs étaient disposés à consentir une baisse de 30 %

sur leurs loyers en échange d'un régime fiscal adapté.

Le statut de l'UNPI conforté

Le président de l'UNPI Paris, a quant à lui insisté sur la difficulté pratique de fixer des références de loyers homogènes alors que les catégories de logements et les dates de construction sont très diverses. De plus, la difficulté rencontrée pour la seule ville de Paris est décuplée si l'exercice doit être étendu aux 412 communes de l'Île-de-France.



Alain Cohen-Boulakia

Jean Perrin a évoqué un autre aspect positif de la décision du juge : seule l'UNPI a vu son recours jugé recevable alors que les autres requérants ont vu leurs prétentions rejetées. Cela conforte donc le statut de l'UNPI et de ses chambres comme instance représentative des propriétaires.

Questions ouvertes

En commentant la décision, Maître Cohen Boulakia a évoqué quelques-unes des questions ouvertes par la décision du tribunal. Un bailleur qui aurait été contraint de baisser son loyer en application des arrêtés d'encadrement, pourrait-il exercer un recours devant le juge administratif pour engager la responsabilité de l'État ? La question est pertinente, surtout si le bailleur peut prouver qu'il a effectivement réduit son loyer par rapport au loyer de marché ; le cas est particulièrement net s'il a loué à un tarif donné, puis réduit son loyer sur recours du locataire...