



Encadrement des loyers : Les enjeux de son retour à Paris et procédures envisagées

Conférence Presse du 1^{er} juillet 2019 à 14H

L'ENCADREMENT DES LOYERS « LOI ELAN »

Un dispositif expérimental sur la base du volontariat pour les collectivités locales...

- Un encadrement sur demande des EPCI compétents en matière d'habitat, de Paris, des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, de la métropole de Lyon ou de celle d'Aix-Marseille-Provence
- Un champ d'application géographique « à la carte ». Un décret fixe le périmètre de l'encadrement sur **tout ou partie du territoire de la collectivité demandeuse**

L'ENCADREMENT DES LOYERS « LOI ELAN »

...mais plus coercitif pour les propriétaires

- Possibilité de sanctions administratives par le préfet, en plus d'une action en diminution du loyer par le locataire
- Sont encourus une **amende de 5.000 €** (personnes physiques) **ou 15.000 €** (personnes morales)

L'ENCADREMENT DES LOYERS « LOI ELAN »

Conditions de la mise en place de l'encadrement des loyers :

1. Demande d'une collectivité (justifications à apporter) ;
2. Décret fixant le périmètre de l'encadrement ;
3. Arrêté fixant les loyers de références à partir des données d'un OLL.

L'ENCADREMENT DES LOYERS « LOI ELAN »

Fixation des loyers de référence par le préfet à partir des données de l'Oll

Pour chaque secteur géographique et catégorie de logement, sont fixés :

- Un loyer de référence de base correspondant au « *loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers* » ;
- le loyer de référence majoré, correspondant au loyer médian majoré de 20 % ;
→ c'est ce loyer que les propriétaires ne doivent pas dépasser au moment de mettre en location un logement
- le loyer de référence minoré, correspondant au loyer médian minoré de 30 %.

L'ENCADREMENT DES LOYERS « LOI ELAN »

Agrément d'un observatoire local des loyers

L'agrément est donné par arrêté ministériel. Il peut ne concerner qu'une partie d'un territoire. L'agrément suppose notamment :

1. Le respect des prescriptions méthodologiques du comité scientifique de l'observation des loyers
2. Une représentation équilibrée des représentants des propriétaires, locataires et gestionnaires

MISE EN PLACE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS

- Délibération du Conseil de Paris (décembre 2018)
- Demande de la Maire de Paris (janvier 2019)
- Décret du 12 avril 2019 mettant en place l'encadrement sur toute la Ville de Paris
- Arrêté préfectoral du 28 mai 2019, entrant en vigueur le 1^{er} juillet 2019
(OLAP agréé dans le cadre de la loi ALUR en 2014)

MISE EN PLACE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS

Fixation des loyers de références

- 224 loyers de référence pour les logements loués vides (14 secteur géographiques x 4 époques de construction x 4 types de logement en fonction du nombre de surface)
- 224 loyers de référence pour les logements loués meublés (par application d'un coefficient de majoration)
- Tous logements à usage d'habitation principale concernés
- Les loyers initiaux sont concernés, mais aussi les loyers de renouvellement

MISE EN PLACE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS

Conséquences juridiques de l'encadrement

- Plafonnement du loyer initial (loyer de référence majoré = maximum)
- Possibilité d'un complément de loyer (élément de confort exceptionnel)

MISE EN PLACE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS

Cumul encadrement / blocage des loyers

- Les loyers de relocation pouvant être augmentés (travaux ou loyer sous-évalué) ne peuvent pas dépasser le loyer de référence majoré
- Les loyers de renouvellement uniquement régis par le dispositif d'encadrement des loyers :
 - Le locataire peut demander l'application du loyer de référence majoré
 - Le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré, sans références à fournir

L'IMPASSE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Des gains contestables

- Une hausse des loyers faible après la fin de l'encadrement « loi ALUR »
- La mise en place de l'encadrement « loi ALUR » (août 2015) coïncide avec une baisse généralisée des loyers en France (Clameur, mai 2015)
- Un dispositif profitant aux classes les plus aisées (loyers les + élevés)

L'IMPASSE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Des effets dévastateurs

- Le découragement des propriétaires (érosion parc locatif, OLAP 2018)
- La dégradation du bâti (vœu des élus UDI-MoDem de Paris)

FAILLES JURIDIQUES DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Illégalité du décret du 12 avril 2019 prévoyant l'encadrement des loyers

- Non publication du rapport du ministre du Logement
- La réunion des conditions de l'encadrement des loyers fait débat

FAILLES JURIDIQUES DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Illégalité de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2015

- Classement des logements selon des critères insuffisants
- La prise en compte des quartiers administratifs de 1860 !
- Une majoration des loyers de référence pour les meublés arbitraire (environ 13 % dans tous les cas)

L'IMPASSE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Irrégularité des données de l'OLAP

- Des méthodes de calcul opaques
- Une sous-représentation des propriétaires à l'OLAP (entre 20 % et 25 % des sièges)
- Le recours à des valeurs estimées et non constatées
- Des regroupements de quartiers critiquables (ex. Javel/Auteuil)

L'IMPASSE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Inconstitutionnalité / inconvencionnalité

- Atteinte au principe d'égalité (application géographique conditionnée à la demande d'une collectivité)
- Une expérience faussement limitée dans le temps
- Violation du principe de stricte nécessité des délits et des peines (amendes par le préfet même sans plainte du locataire)
- Atteinte disproportionnée au droit de propriété (dispositif inefficace et portant gravement atteinte au droit de propriété)

UN RETOUR DEVANT LES TRIBUNAUX

La première bataille judiciaire (2017-2019)

- Annulation des arrêtés parisiens et lillois
- Annulation ... de l'annulation de l'encadrement par le Conseil d'Etat (5 juin 2019)

UN RETOUR DEVANT LES TRIBUNAUX

Nouvelles procédures à engager

- Action devant le Tribunal administratif de Paris
- Le conseil constitutionnel en arrière fond
- La CEDH en dernier recours