

Le phoenix de l'encadrement des loyers

dimanche 1er juillet 2018, par Gabriel Neu-Janicki

L'annulation de l'encadrement des loyers à Paris a été confirmée par la Cour Administrative d'appel de Paris. Cependant, la loi ELAN l'a réintroduit en permettant à chaque commune concernée et non plus à l'agglomération de le mettre en oeuvre.

En d'autres termes, l'annulation par le tribunal administratif de paris des arrêtés préfectoraux d'encadrement des loyers dans la capitale a été confirmé par la cour administrative d'appel.

Le motif de la nullité correspondait au non respect de la limitation à la ville de Paris, par le préfet, du périmètre de la mesure au lieu de l'étendre à l'agglomération parisienne comme l'exigeait la loi.

En effet, la loi exigeait que cette mesure s'applique dans les 412 communes de la région parisienne constituant la zone d'urbanisation dans laquelle il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande.

Selon le juge d'appel « *un arrêté préfectoral qui a pour objet de définir un encadrement des loyers sur le fondement de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 est illégal dans son ensemble s'il ne fixe pas en même temps les loyers de référence pour toute une zone d'urbanisation et non pour autant qu'il n'a pas fixé ces loyers pour certains secteurs géographiques* ».

De fait, ainsi que le relèvent les magistrats un peu plus loin, « *une annulation limitée de la sorte aurait pour effet de laisser entière l'illégalité relevée* ».

Ce n'est qu'une courte victoire qui est obtenue dans la lutte pour la libre fixation des loyers dans le secteur privé.

En effet, le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) tel que voté à l'Assemblée nationale le 12 juin 2018 prévoit, à son article 49, qu'à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, un décret puisse déterminer « le périmètre du territoire sur lequel s'applique le dispositif d'encadrement ».....

Dura lex sed lex.

CAA de PARIS, 3ème chambre, 26/06/2018, 17PA03805, 17PA03808, 18PA00339, 18PA00340