

<https://www.francetransactions.com/actus/immobilier/marche-immo/Encadrement-des-loyers-a-Paris-erreurs-et-aberrations.html>



Encadrement des loyers à Paris : erreurs et aberrations

- ð Actualités - à Actualités Immobilier - â Actualités de l'immobilier -



Publication date: mardi 15 septembre 2015

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Encadrement des loyers : des conditions de fixation parfois ubuesques

Le loyer d'un bien immobilier peut varier en fonction de son côté pair ou impair de l'avenue... Tout dépend du quartier auquel il est rattaché, avec son prix médian. Une situation ubuesque qui a le don d'agacer les propriétaires.

Un mois a suffi aux observateurs pour constater que l'encadrement des loyers à Paris, entré en vigueur le 1er août dernier, est une catastrophe : aberration des écarts de prix entre quartiers similaires, entre le côté pair et impair d'une même rue, entre des studios et des deux-pièces de surface équivalente, etc.

Les recours se multiplient

Dès la publication des textes d'encadrement, la FNAIM en avait soulevé les incorrections et les insuffisances. Conjointement avec d'autres organisations de professionnels de l'immobilier ou de propriétaires-bailleurs, elle a donc déposé deux recours :

- l'un devant le Conseil d'Etat contre le décret du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en oeuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers ;
- l'autre devant le Tribunal administratif de Paris contre l'arrêté du Préfet de la région Ile-de-France du 25 juin 2015 fixant les loyers de référence dans la commune de Paris.

Le décret comme l'arrêté ne déterminent les catégories de logement qu'en fonction du type de location, meublée ou non meublée, du nombre de pièces principales et de l'époque de construction. Ces éléments sont très insuffisants et ne tiennent pas compte de l'avertissement délivré par le Conseil Constitutionnel quand il a eu à se prononcer sur la constitutionnalité de certaines dispositions de la loi ALUR.

Le Conseil avait en effet considéré qu'il appartenait aux Préfets, sous le contrôle de la juridiction compétente, de définir les catégories de logement et les secteurs géographiques avec une précision suffisante pour permettre que la définition du loyer de référence soit en adéquation avec l'ensemble des caractéristiques qui déterminent habituellement la fixation du montant du loyer.

« La FNAIM ne demande pas à ce que la loi ALUR soit détricotée ou déconstruite, elle agit simplement en recours contre des malfaçons qui rendent ses textes d'application impropres à leur destination », précise Jean-François Buet, Président de la FNAIM, qui conclut : « En 2013-2014, au cours des débats sur le projet de loi ALUR, la FNAIM avait averti : on ne régule pas un marché à coup de diktats administratifs, on le casse. C'est hélas ce qui est en train de se produire pour le logement locatif à Paris. »

Les propriétaires ont recours au complément de loyers

Le décret sur l'encadrement des loyers prévoit que le propriétaire peut toujours fixer le loyer de son choix, au-delà du plafond théorique, sous couvert de la justification d'un point différenciant du logement loué. Or la loi ne fixe aucune

Encadrement des loyers à Paris : erreurs et aberrations

limite à ces éléments de confort supplémentaire... Etnat par définition subjectifs, ces éléments peuvent être facilement justifiables. Ainsi, la loi visant à encadrer les loyers risquent bien de ne pas avoir les effets escomptés.