

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 18 NOVEMBRE 2024



LA VICTOIRE DE L'UNPI DANS SA LUTTE JUDICIAIRE CONTRE L'ENCADREMENT DES LOYERS

LE CONSEIL D'ÉTAT A ANNULÉ DE FAÇON DÉFINITIVE L'ARRÊTÉ DU 3 JUIN 2020 ENCADRANT LES LOYERS À PARIS POUR LA PÉRIODE DU 1ER JUILLET 2020 AU 30 JUIN 2021. UNE JOUTE JUDICIAIRE DÉFINITIVEMENT REMPORTEE PAR LES PROPRIÉTAIRES.

Le contexte judiciaire

Le 1er juillet 2019, le dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi Elan (portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 a été mis en place par la Ville de Paris.

Dans ce contexte, l'arrêté n°IDF-2020-06-03-001 du 3 juin 2020 fixait les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris à compter du 1er juillet 2020.

A l'initiative de l'UNPI, cet arrêté du 3 juin 2020 a fait l'objet d'une procédure en annulation devant le tribunal administratif. Cette demande a été rejetée le 8 juillet 2022 mais a fait l'objet d'une procédure en appel diligentée par l'UNPI.

Le 2 octobre 2023, la cour administrative d'appel de Paris a entendu les arguments des propriétaires et ordonné l'annulation de l'arrêté du 3 juin 2020. Toutefois, ultime étape de cette joute judiciaire, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires a formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État le 4 décembre 2023.

C'est dans le cadre de cette dernière procédure que les propriétaires ont remporté leur bataille juridique de façon définitive puisque le Conseil d'État a rejeté le pourvoi formé par le ministre de la transition de la transition écologique et de la cohésion des territoires. L'arrêté du 3 juin 2020 encadrant les loyers dans la capitale pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021 est donc définitivement annulé.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 18 NOVEMBRE 2024



L'analyse

La procédure judiciaire évoquée ici met en évidence l'illégalité de l'encadrement des loyers à Paris en 2020. Elle marque aussi l'attachement des propriétaires à défendre de façon constante le droit de propriété, non seulement à Paris mais sur l'ensemble du territoire national. En effet, le dispositif de l'encadrement des loyers souffre de dysfonctionnements graves affectant les droits du propriétaire, pourtant garantis par la Constitution.

Parmi ces dysfonctionnements, et au premier chef, l'UNPI dénonce depuis plusieurs années l'application de plafonds de loyers calculés de façon non scientifique, opaque et donc très contestable. L'UNPI conteste ainsi la prise en compte des loyers déjà encadrés pour calculer les loyers médians à ne pas dépasser, tout comme le fait que le Préfet actualise chaque année les plafonds de loyers sans tenir compte des indices de révision. Nous rappelons ici que les enjeux sont importants puisque, dans les conditions sus évoquées, un propriétaire dont le bien est situé dans une zone encadrée et appliquant les règles usuelles de révision des loyers peut rapidement, et en toute bonne foi, se retrouver « hors-la-loi ».

L'UNPI, soucieuse de garantir un équilibre sain et respectueux des droits de chaque partie au contrat de bail, constate donc à regret les effets délétères du dispositif de l'encadrement des loyers en raison notamment du système de calcul des plafonds de loyers. Un système non vertueux qui conduit à ce que les loyers diminuent sans que soient prises en compte la hausse du coût des travaux ou encore la hausse scandaleusement incontrôlée de la taxe foncière sur l'ensemble du territoire national.

Dans un contexte général de crise du logement et d'attrition historique du marché locatif, le dispositif de l'encadrement des loyers contribue à décourager les propriétaires à mettre leur bien immobilier en location. La bataille judiciaire remportée par l'UNPI est donc accueillie par les propriétaires comme un signal encourageant. Les propriétaires enfin entendus par la justice administrative sur le territoire parisien ne baisseront pas la garde sur le reste du territoire national.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 18 NOVEMBRE 2024



A PROPOS

L'**UNPI**, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69