



15 septembre 2015

Encadrement des loyers à Paris : Des textes inapplicables

Un mois a suffi aux observateurs pour constater que l'encadrement des loyers à Paris, entré en vigueur le 1^{er} 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. Conséquences, des propriétaires commencent déjà à se désengager...

Deux recours pour soulever des erreurs patentées

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 œuvre 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.

Sur le fond. 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.

Sur la forme. La loi ALUR a elle-même instauré la consultation pour avis du CNTGI¹, sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités des professionnels de l'immobilier et notamment l'intermédiation lors des mises en location d'immeubles à usage d'habitation. Le CNTGI aurait pu avertir le Préfet de région des insuffisances de l'arrêté. Mais il n'a pas été consulté.

« 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. »**

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

¹ Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com