



## L'encadrement des loyers

### ARTICLE DE PRESSE

#### Après Lille, l'encadrement des loyers est annulé à Paris



La mairie de Paris dénonce une « très mauvaise nouvelle qui risque de faire flamber les loyers ». Le ministère de la Cohésion des territoires va faire appel de cette décision qui remet en cause l'application de la mesure dans la capitale depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.

Le tribunal administratif de Paris a annulé hier l'encadrement des loyers en vigueur dans la capitale depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, un mois et demi après une décision similaire à Lille.

Le juge administratif a ainsi « annulé » les trois arrêtés pris par le préfet en 2015, 2016 et 2017 qui interdisent au propriétaire de fixer un loyer supérieur de 20 % au loyer de référence dans le quartier lors de la première location d'un bien ou du renouvellement de bail. Les juges ne remettent pas en cause le dispositif en lui-même mais son application géographique. Ils estiment que pour être conforme à la loi, la mesure aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération parisienne, et non la seule capitale. Le ministère de la Cohésion des territoires a confirmé au Figaro Immobilier son intention de faire appel de cette décision. « Nous attendons une analyse juridique sur la qualité suspensive, dès réception de la décision », répond-on dans l'entourage de Jacques Mézard.

De quoi réjouir la mairie de Paris qui a dénoncé l'arrêt du tribunal administratif comme une « très mauvaise nouvelle qui risque de faire flamber les loyers » et appelé le gouvernement à réagir comme il l'a fait dans le cas lillois. « Après l'annulation pour Lille, on pouvait craindre une telle décision », a réagi Ian Brossat, adjoint PCF à la maire de Paris, chargée du Logement. Nous souhaitons que le gouvernement, par un appel suspensif, continue de nous permettre d'appliquer ce dispositif qui a permis de stabiliser (+1% selon la mairie de Paris) les loyers après une envolée ces dix dernières années (+50%) ». De son côté, l'UNPI, la fédération des propriétaires immobiliers, « prend acte » de cette annonce « qui annule à juste titre une réglementation incompréhensible et inefficace ».

La décision des juges s'inscrit néanmoins dans la ligne de la récente. Dans une décision du 15 mars dernier, le Conseil d'État avait rappelé que le dispositif d'encadrement des loyers ne pouvait pas se limiter aux seules communes qui se portent volontaires et devait être mis en œuvre dans l'ensemble de l'agglomération lilloise au sens du décret du 10 mai 2013. À cette époque, le ministère du Logement, interrogé par Le Figaro Immobilier, avait affirmé que « notre politique est conforme à la décision du Conseil d'État. Il n'est donc rien besoin de changer », expliquait-on dans l'entourage d'Emmanuelle Cosse, alors ministre du Logement.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur, plusieurs communes ont déjà créé leur propre observatoire des loyers. C'est le cas de Paris (qui en possédait déjà un) et Lille, mais aussi de Rennes, Alençon, Grenoble, Brest ou encore Toulouse. Avant que l'encadrement des loyers n'entre en vigueur, il faut cependant attendre que ces observatoires aient recueilli suffisamment de données pertinentes pour offrir des valeurs de référence.

Le Figaro, 29/11/2017

[http://immobilier.lefigaro.fr/article/l-encadrement-des-loyers-est-annule-a-paris-apres-lille\\_5325f8b4-d453-11e7-8428-569ae9712d9b/](http://immobilier.lefigaro.fr/article/l-encadrement-des-loyers-est-annule-a-paris-apres-lille_5325f8b4-d453-11e7-8428-569ae9712d9b/)

**Loi ALUR** : La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ou loi Duflot II, est une loi française relative au logement.

Traduction législative de la proposition 22 du programme présidentiel de François Hollande et portée au Parlement par Cécile Duflot, la loi vise notamment à instaurer un encadrement des loyers et une « garantie universelle des loyers », elle modifie de nombreuses dispositions législatives sur la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de construction, change des principes importants en urbanisme, en particulier la suppression des coefficients limitant la densité des constructions (COS), le désaisissement des communes au profit des intercommunalités en matière de conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) (qui deviennent des PLUI).



## COMPRÉHENSION DES ÉCRITS

❖ Lire le texte et relever les informations principales :

---

---

---

---

---

---

---

---

## PRODUCTION ÉCRITE

❖ A partir des informations principales relevées précédemment, rédiger un résumé de 60 mots :

---

---

---

---

---

---

---

---

## VOCABULAIRE

❖ Trouver des synonymes ou définitions des mots suivants à l'aide de l'article :

1. Flamber : 

---
2. Faire appel de : 

---
3. Un bail : 

---
4. Une envolée : 

---
5. Prendre acte de : 

---



## ARTICLE DE PRESSE

### Sans encadrement, les loyers vont-ils flamber à Paris ?



VRAI OU FAUX - La mairie de Paris affirme que les loyers vont de nouveau s'envoler avec l'annulation de l'encadrement des loyers. La Ville prétend aussi que ce dispositif les a stabilisés. Le Figaro Immobilier a vérifié.

« Le risque est que les loyers flambent à nouveau ». À peine le tribunal administratif de Paris a-t-il annoncé l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris que la mairie **brandissait** la menace de l'envolée des loyers. Elle avance deux arguments que Le Figaro Immobilier a voulu vérifier.

Selon Ian Brossat, l'adjoint PCF de la maire de Paris, chargé du logement, les loyers ont grimpé de 50% en dix ans avant **l'entrée en vigueur** du dispositif le 1er août 2015. Faux, si l'on en croit les rapports annuels de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Certes, les loyers ont fortement grimpé sur cette période mais pas aussi nettement que l'affirme l'adjoint d'Anne Hidalgo. En 2005, le loyer moyen à Paris s'élevait à 16,3 euros/m<sup>2</sup>. Dix ans plus tard, il est passé à 22,6 euros/m<sup>2</sup>. Soit une hausse d'un peu moins de 39%.

Ian Brossat affirme également que le dispositif d'encadrement des loyers a permis de stabiliser les loyers à Paris. Là encore, cette affirmation est fautive. Certes, depuis 2015, la hausse est inférieure à 1% (+0,5% en 2015 et +0,4%), toujours selon les statistiques de l'OLAP. Mais la décélération des loyers s'est produite avant la mise en application de leur encadrement en 2015. C'était exactement en 2014, deux ans après la publication d'un décret qui **plafonne**, dans les zones tendues (donc Paris), l'indice de référence des loyers. À cette époque, les loyers ont progressé en moyenne à Paris de 1% (contre +2,7% en 2013).

La teneur des propos de la mairie de Paris montre à quel point le sujet de l'encadrement des loyers est très sensible politiquement parlant. Le gouvernement est loin d'être enthousiaste face à ce dispositif. Il **est de notoriété publique** qu'Emmanuel Macron a lui-même souligné que ce dispositif « a beaucoup d'effets pervers », même s'il reconnaît que la loi a permis « malgré tout une petite modération des loyers ». Le communiqué publié mardi soir par le ministère de la Cohésion des territoires va dans ce sens. « Il est important de rappeler que la mise en application de la mesure d'encadrement des loyers étant récente, il est indispensable de disposer du temps nécessaire pour en réaliser l'évaluation », déclare Jacques Mézard.

Alors, certes, le ministre chargé du Logement affirme que, comme à Lille, il va faire appel de l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris. Sauf qu'un mois et demi après l'annulation du dispositif, l'appel n'a toujours pas été déposé pour la ville de Martine Aubry. Il ne lui reste que quelques jours (jusqu'au 17 décembre) pour agir. « Je ne sais pas ce que nous déciderons à Lille », a même reconnu le nouveau porte-parole du gouvernement Benjamin Griveaux ce matin sur BFM TV. « Le gouvernement gagne du temps, calme le jeu avec Anne Hidalgo et cherche une solution pour ne pas perdre la face. Il sait pertinemment qu'il n'a quasiment aucune chance de gagner en appel. L'argument du tribunal administratif est imparable : il montre à quel point le gouvernement est incapable d'appliquer la loi Alur correctement », explique Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) qui défend les propriétaires. Surtout, l'appel devant un tribunal administratif ne pouvant pas être suspensif, selon lui, le dispositif d'encadrement des loyers, à Paris, comme à Lille, n'est plus en vigueur. Pour le moment.

Le Figaro, 29/11/2017

<http://immobilier.lefigaro.fr/article/sans-encadrement-les-loyers-vont-ils-flamber-a-paris- b2ad2328-d4e1-11e7-8428-569ae9712d9b/>



## COMPRÉHENSION DES ÉCRITS

❖ Lire le texte et relever les informations principales :

---

---

---

---

---

---

---

---

## PRODUCTION ÉCRITE

❖ A partir des informations principales relevées précédemment, rédiger un résumé de 60 mots :

---

---

---

---

---

---

---

---

## VOCABULAIRE

❖ Trouver des synonymes ou définitions des mots suivants à l'aide de l'article :

1. Brandir : 

---
2. L'entrée en vigueur : 

---
3. Plafonner : 

---
4. Etre de notoriété publique : 

---