



Communiqué de presse
Paris, le 22 novembre 2024

Annulation de l'encadrement des loyers 2019 à Paris

Une victoire historique aux conséquences majeures

Nos quatre organisations se félicitent de la récente décision du Conseil d'État qui a annulé l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris concernant l'encadrement des loyers de 2019. Cette décision de principe remet en cause la solidité juridique de tout le dispositif d'encadrement des loyers à Paris.

Une méthode de calcul jugée défailante

Le Conseil d'État a estimé que la méthode de délimitation des 14 secteurs géographiques utilisée par la préfecture de Paris est contestable. La cour administrative d'appel avait validé cette approche, mais son contrôle a été jugé erroné. En clair, le découpage effectué par l'administration ne garantit pas l'homogénéité nécessaire des zones de référence.

Depuis l'instauration de l'encadrement des loyers, nous avons constamment dénoncé cette incohérence. La décision du Conseil d'État constitue une reconnaissance de ces manquements, dans la suite de l'annulation de l'arrêté de 2020 obtenu par l'UNPI.

Conséquences concrètes de cette décision à Paris

- Poursuite de la procédure** : Le dossier est renvoyé devant la Cour administrative d'appel de Paris pour un nouvel examen.
- Impact sur les litiges** : Les contentieux en cours liés à l'encadrement des loyers pourront se prévaloir de cette décision.
- Menace pour les arrêtés postérieurs** : Les arrêtés de 2021, 2022, 2023, et 2024, basés sur le même découpage, risquent également l'annulation.
- Perspectives pour 2025** : La question de la redéfinition de nouvelles zones se pose.
- Responsabilité de l'État** : Le manque à gagner pour les bailleurs, résultant d'une méthodologie illégale, soulève la question de la responsabilité de l'État.
- Bilan gouvernemental** : Le Gouvernement devra remettre un rapport au Parlement avant la fin de l'expérimentation (novembre 2026), et cette décision pèsera lourd dans l'évaluation du dispositif.

Cette victoire renforce notre détermination à œuvrer pour un cadre juridique et économique plus équitable pour toutes les parties prenantes du marché locatif (propriétaires, locataires, professionnels de l'immobilier), et plus encore dans cette période de crise du logement où l'encadrement contribue largement à l'attrition de l'offre locative.

Il faut agir sur une politique de soutien à l'offre de nouveaux logements pour répondre à la demande et agir sur les prix.

Nous restons mobilisés et constructifs, et continuerons à lutter contre les freins à la fluidité du parcours résidentiel des Français.

CONTACTS PRESSE

UNPI | presseunpi@unpi.fr | Anne-Sandrine Di Girolamo | 06 58 91 74 69

FNAIM | galivel@galivel.com | Carol Galivel - Valentin Eynac | 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com

FNAIM GRAND PARIS : galivel@galivel.com | Marie-Caroline Cardi 01 41 05 02 02

UNIS | c.heiz@auvray-boracay.com | Candide Heiz : 01 58 22 21 13