



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 87 : Encadrement des loyers – Demande de transfert des attributions du représentant de l'Etat sur le territoire parisien qu'il détient en application de l'article 140 – VII de la loi Elan

PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien depuis le 1^{er} juillet 2019 a permis, comme le souligne l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), que 73,5% des logements observés respectent l'encadrement des loyers (contre 72% en 2019). Les logements de petites tailles restent cependant ceux dont les prix au m² dépassent les plafonds de l'arrêté. L'OLAP indique ainsi que 62% des studios de moins de 20m², sont en situation de dépassement (19% pour les studios de plus de 20m²).

Malgré ce contexte, lors du comité technique de suivi de l'encadrement des loyers, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement de Paris, qui co-préside avec la Ville de Paris cette instance, a indiqué qu'au 21 juin 2021, 116 signalements pour dépassement du loyer de référence majoré à la signature du bail avaient été reçus (directement ou via le secrétariat de la commission départementale de conciliation – CDC), 59 saisines avaient donné lieu à une première mise en demeure, 21 à une seconde informant le bailleur du montant estimé de l'amende. Au total, sur la période de mise en œuvre, seules 9 amendes ont été prononcées.

Si les efforts réalisés pour informer les propriétaires bailleurs et les locataires concernant l'encadrement de loyers à Paris (possibilité de vérifier le niveau de loyers à respecter, les droits et obligations, les modalités de recours, etc.) doivent être poursuivis voire renforcés, le déploiement du contrôle des annonces immobilières d'une part et de dispositifs améliorant significativement la possibilité de signalements sont indispensables pour que l'encadrement des loyers soit pleinement effectif et efficace.

En matière de contrôle des annonces, la publication de l'arrêté du Ministre de l'économie et des finances du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière est une avancée. Ainsi, à compter du 1^{er} avril 2022, aux informations initiales devant être mentionnées lors de la publication d'annonces par les professionnels, s'ajouteront la mention obligatoire du loyer de référence majoré et le complément de loyer appliqué le cas échéant, facilitant ainsi le contrôle du respect de l'encadrement par les agents de la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes (CGCCRF).

Avec l'adoption de la loi n° 2022-217 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 3DS) en février dernier, en plus de l'extension de cinq à huit ans de l'expérimentation, au titre de son article 85, les collectivités sur les territoires desquelles s'applique l'encadrement des loyers peuvent solliciter, si elles le souhaitent, la délégation des attributions du représentant de l'Etat sur le territoire, qu'il détient en application de l'article 140 – VII de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Ces attributions comprennent principalement la réception et l'instruction des signalements visant un dépassement du loyer de référence majoré, l'envoi des mises en demeure aux propriétaires en cas de dépassement avéré, et la prononciation d'amendes à leur encontre. Un arrêté du représentant de l'Etat sur le territoire doit en préciser les modalités de mise en œuvre.

La loi 3DS (article 86) prévoit également, en écho à l'arrêté publié en janvier dernier relatif aux informations à mentionner dans les annonces publiées par les professionnels des obligations similaires pour les particuliers, ce qui viendra renforcer les conditions du respect du dispositif.

Dans la continuité de la mobilisation de la Ville de Paris, dès la loi ALUR (2014), pour la mise en œuvre de l'encadrement des loyers, outil indispensable de la politique parisienne en faveur du logement abordable, de son implication pour et depuis sa réinstauration au 1^{er} juillet 2019 à travers le co-pilotage du comité technique de suivi, le développement d'outils et de partenariat facilitant l'accès aux droits (Paris.fr, ADIL 75), du soutien annuel à l'OLAP, et très récemment du financement d'une étude portant sur l'évaluation de l'encadrement des loyers, notre collectivité souhaite bénéficier de la délégation instaurée par la loi 3DS et participer ainsi plus activement encore à l'effectivité de l'encadrement.

Aussi, il s'agit, par la présente délibération, d'autoriser la Ville de Paris à demander à l'Etat dans les meilleurs délais, selon les modalités définies par la loi 3DS, le transfert des attributions dont dispose son représentant sur le territoire parisien, en application de l'article 140 – VII de la loi Elan.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2022 DLH 87 : Encadrement des loyers – Demande de transfert des attributions du représentant de l'Etat sur le territoire parisien qu'il détient en application de l'article 140 – VII de la loi Elan

Le Conseil de Paris

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2511-1 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et plus particulièrement son article 140 portant définition du cadre de l'expérimentation de l'encadrement des loyers sur la base du volontariat des EPCI ou de certaines collectivités, en secteur tendu ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu la délibération 2018 DLH 338 autorisant la Maire à demander l'application de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien ;

Vu le décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission.

Délibère :

Article 1 :

La Maire de Paris est autorisée, dans les conditions mentionnées à l'article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, à demander au représentant de l'Etat dans le département, le Préfet de Paris et d'Ile-de-France, la délégation des attributions qu'il détient en application –du VII de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Article 2 :

La Maire de Paris est autorisée, dans le cadre de l'article 1 du présent délibéré, à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la délégation des attributions du représentant de l'Etat sur le territoire parisien, dans le respect des modalités définies par la loi n° 2022-217 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale et précisées par ses décrets d'application.

La Maire de Paris,