

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE**

N° 1610304

**CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DU NORD ET AUTRES**

M. Mathieu Boidé
Rapporteur

M. Christian Bauzerand
Rapporteur public

Audience du 27 septembre 2017
Lecture du 17 octobre 2017

38
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Lille

(5ème Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 29 décembre 2016, le 23 mars 2017, le 20 avril 2017, le 4 mai 2017 et le 8 juin 2017 sous le n° 1610304, la Chambre Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Nord, l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) et l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Lille ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat une somme globale de 9 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- l'arrêté attaqué est dénué de base légale ;
- il est illégal pour se fonder sur l'arrêté du 25 mars 2015 par lequel le ministre du logement a agréé l'agence départementale pour l'information sur le logement du Nord en tant qu'observatoire local des loyers lui-même entaché d'illégalité ;
- il a été pris en méconnaissance des articles 16 et 17 de la loi du 6 juillet 1989 ;

- il est contraire à l'article 1^{er} du protocole n° 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 2 mars 2017, le 11 avril 2017, le 21 avril 2017, le 19 mai 2017 et le 20 juin 2017, le préfet du Nord conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir, à titre principal, que la requête est irrecevable et, à titre subsidiaire, qu'aucun des moyens invoqués n'est fondé.

Par une ordonnance du 9 juin 2017, la clôture d'instruction a été fixée au 20 juin 2017.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 ;
- le décret n° 2014-854 du 30 juillet 2014 ;
- le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 ;
- le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 ;
- le décret n° 2015-931 du 29 juillet 2015 ;
- l'arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Boidé, rapporteur,
- les conclusions de M. Bauzerand, rapporteur public,
- et les observations de Me Drancourt, pour les requérants, et de Mme Ricart, pour le préfet du Nord.

Une note en délibéré présentée par le préfet du Nord a été enregistrée le 28 septembre 2017.

1. Considérant que par un arrêté du 16 décembre 2016 pris en application des articles 17 et 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le préfet du Nord a fixé les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés applicables au territoire de la commune de Lille ; que, par leur requête, la Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord, le syndicat professionnel UNIS et l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme demandent l'annulation de cet arrêté ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. Considérant, en premier lieu, que le préfet du Nord fait valoir que les requérants ne justifient pas d'un intérêt suffisant pour agir contre l'arrêté qu'ils contestent ;

3. Considérant que l'UNIS regroupe, selon l'article 1^{er} de ses statuts, des administrateurs de biens, des syndics de copropriété, des agents immobiliers et « transactionnaires », tous autres professionnels exerçant à titre accessoire ces activités, ainsi que des experts et des marchands de bien ; que la chambre locale Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord regroupe, selon l'article 1^{er} de ses statuts, des agents immobiliers, des administrateurs de bien, des mandataires en vente de fonds de commerce, des spécialistes en biens ruraux et forestiers, des « experts immobilier et commercial », des diagnostiqueurs immobiliers, des conseils en immobilier d'entreprise, des aménageurs fonciers et lotisseurs, des « commercialisateurs » de constructions et de programmes neufs, des marchands de biens et des rénovateurs ; que si les requérants font valoir que l'encadrement des loyers sur la seule commune de Lille aura pour conséquence une diminution des honoraires de gestion perçus par les agences immobilières et une baisse des honoraires de transaction, il n'est pas démontré que l'arrêté attaqué porterait aux intérêts collectifs dont ils ont pour objet d'assurer la défense une atteinte directe et certaine de nature à rendre ces associations recevables à en demander l'annulation ; que la fin de non-recevoir opposée à cet égard par le préfet du Nord doit donc être accueillie les concernant ;

4. Considérant en revanche que l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme a pour objet, selon l'article 2 de ses statuts, la défense des « intérêts de la propriété immobilière » et de ceux de ses membres, lesquels sont composés de propriétaires, de copropriétaires, de nu-propriétaires, d'usufruitiers, d'usagers et de locataires d'un immeuble ; qu'eu égard aux effets pécuniaires susceptibles de découler de l'arrêté en litige pour, notamment, les propriétaires de logements à même d'être mis à bail sur le territoire de la commune de Lille, cette organisation doit être regardée comme justifiant d'un intérêt suffisant pour agir contre l'arrêté en litige du préfet du Nord ; que le ressort régional de cette association est, contrairement à ce que soutient l'autorité préfectorale, sans influence à cet égard dès lors, en tout état de cause, que l'arrêté en litige soulève, en raison de ses implications au regard du droit de propriété, liberté constitutionnellement garantie, des questions qui excèdent les seules circonstances communales ; que, par suite, la fin de non-recevoir opposée en défense ne peut être accueillie concernant cette organisation ;

5. Considérant, en second lieu, que l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord - Pas-de-Calais - Somme verse au dossier le procès-verbal de la réunion de son conseil d'administration extraordinaire réuni le 27 décembre 2016 à la demande du président de l'association, lors de laquelle a été adoptée la décision d'intenter la présente instance ; qu'en vertu des articles 14 et 17 de ses statuts, son conseil d'administration était autorisé à prendre une telle décision ; que la circonstance que le vote a eu lieu par voie électronique ne suffit pas, à elle seule, à le faire regarder comme s'étant déroulé dans des conditions irrégulières ; que, par suite, la fin de non-recevoir opposée par le préfet du Nord, tirée du défaut de qualité pour agir de cette organisation, ne peut être accueillie ;

Sur les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 :

6. Considérant qu'aux termes de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : « I. — *Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel*

existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones. / Dans ces zones, le représentant de l'Etat dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. / (...) / Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques. / Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence. / (...) » ; que le décret du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers, pris pour l'application de ces dispositions, prévoit en son article 1^{er} : « Les communes comprises dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée sont celles qui figurent sur la liste annexée au décret du 10 mai 2013 susvisé. » ; qu'il résulte de ces dispositions que les « zones d'urbanisation » visées au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 correspondent nécessairement soit aux ensembles de communes formant une agglomération au sens de l'annexe au décret du 10 mai 2013, soit, le cas échéant, aux communes hors agglomération énumérées par cette même annexe ; que, dans ces conditions, une commune qui appartient à une agglomération au sens de l'annexe du décret du 10 mai 2013 ne saurait à elle seule constituer, pour l'application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, une « zone d'urbanisation », alors même qu'elle remplirait les conditions en termes de nombre d'habitants et de déséquilibre entre l'offre et la demande de logement mentionnées au I de cet article, comme c'est le cas pour la commune de Lille ;

7. Considérant qu'il résulte des mentions figurant sur la liste annexée au décret du 10 mai 2013 que la commune de Lille fait partie d'une agglomération qui comprend 58 autres communes, à savoir Villeneuve-d'Ascq, Anstaing, Avelin, Baisieux, Bondues, Bousbecque, Capinghem, Chéreng, Comines, Croix, Emmerin, Englos, Faches-Thumesnil, Forest-sur-Marque, Gruson, Hallennes-lez-Haubourdin, Halluin, Haubourdin, Hem, Lambersart, Lannoy, Leers, Lesquin, Lezennes, Linselles, Lompret, Loos, Lys-lez-Lannoy, La Madeleine, Marcq-en-Barœul, Marquette-lez-Lille, Mons-en-Barœul, Mouvaux, Neuville-en-Ferrain, Noyelles-lès-Seclin, Pérenchies, Prêmesques, Quesnoy-sur-Deûle, Ronchin, Roncq, Roubaix, Sailly-lez-Lannoy, Saint-André-lez-Lille, Santes, Seclin, Sequedin, Templemars, Toufflers, Tourcoing, Tressin, Vendeville, Verlinghem, Wambrechies, Wasquehal, Wattignies, Watrelos, Wervicq-Sud, Willems ; que c'est cette agglomération, ainsi entendue, qui constitue la « zone d'urbanisation » au sein de laquelle le dispositif d'encadrement des loyers doit être mis en œuvre ; que, par suite, l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme est fondée à soutenir qu'en limitant le périmètre de l'arrêté en litige au seul territoire de la commune de Lille, le préfet du Nord a méconnu les dispositions mentionnées ci-dessus du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l'article 1^{er} du décret du 10 juin 2015 prises pour leur application, et à demander pour ce motif l'annulation de cet arrêté ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens de la requête, que l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 doit être annulé ;

Sur les conclusions tendant à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

9. Considérant qu'il y a lieu, sur le fondement de ces dispositions, de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 200 euros au titre des frais exposés par l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme pour la présente instance et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 est annulé.

Article 2 : L'Etat versera à l'UNPI Nord de France – chambre de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme une somme de mille deux cents euros (1 200 euros) en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord et l'UNIS sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la Chambre Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Nord, à l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), à l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme et au ministre de la cohésion des territoires.

Copie en sera adressée, pour information, au préfet du Nord.

Délibéré après l'audience du 27 septembre 2017, à laquelle siégeaient :

Mme Cécile Vrignon, président,
M. Mathieu Heintz, conseiller,
M. Mathieu Boidé, conseiller.

Lu en audience publique le 17 octobre 2017.

Le rapporteur,

M. Boidé

Le président,

C. Vrignon

Le greffier,

F. Leleu

La République mande et ordonne au ministre de la cohésion des territoires, en ce qui le concerne, ou à tous les huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent jugement.

Pour expédition conforme
Le greffier,