

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LILLE**

**N° 1504219**

---

**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 21 mai 2015, le 20 juillet 2015, le 29 décembre 2016 et le 23 mars 2017, 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 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 ;

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 a été pris en méconnaissance de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales ;
- il est entaché d'un vice de procédure, le directeur de l'agence départementale pour l'information sur le logement du Nord n'étant pas compétent pour solliciter l'agrément en cause ;
- il a été pris en méconnaissance des articles 16 et 17 de la loi du 6 juillet 1989 ;

- il a été pris en méconnaissance du décret du 5 novembre 2014 et de l'arrêté du 10 novembre 2014 ;
- il est entaché d'erreur d'appréciation.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 26 janvier 2017 et le 14 mars 2017, le ministre du logement et de l'habitat durable 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.

La requête a été communiquée à l'agence départementale pour l'information sur le logement du Nord, qui n'a pas produit de mémoire en défense.

Par une ordonnance du 6 juin 2017, la clôture d'instruction a été fixée au 26 juin 2017.

Vu :

- l'ordonnance n° 1504219 du président du tribunal administratif de Lille du 12 juin 2015 ;
- la décision n° 391007 du Conseil d'Etat du 27 juillet 2016 ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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.

1. Considérant que par un arrêté du 25 mars 2015 pris sur le fondement des dispositions de l'article 16 de la loi susvisée du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le ministre chargé du logement a délivré l'agrément d'observatoire local des loyers à l'agence départementale pour l'information sur le logement du Nord (ADIL) ; 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 ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : « *Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'Etat. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données. (...) / Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret. (...) L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'Etat et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. (...) Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat défini à l'article L. 302-1 (...)* » du code de la construction et de l'habitation, relatif aux programmes locaux de l'habitat ; qu'en vertu de l'article 17 de la loi, la création d'un tel observatoire, en principe facultative, est obligatoire dans 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, et dans lesquelles 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 ; qu'il est précisé qu'un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones ; 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<sup>er</sup> que : « *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.* » ; que s'agissant de la commune de Lille, celle-ci est incluse par cette annexe dans une zone géographique qui comprend 58 autres communes ;

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

3. Considérant, d'une part, que l'agrément d'un organisme en tant qu'observatoire local des loyers, sur le fondement de l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, n'a pas pour effet de rendre applicable le dispositif d'encadrement des loyers prévu par l'article 17 de la même loi, alors même que l'observatoire en question aurait été créé sur le fondement de ce dernier article, lequel subordonne à l'intervention d'un arrêté préfectoral la mise en place d'un tel dispositif, ni par conséquent d'affecter directement les intérêts des propriétaires ou le marché de l'immobilier sur le périmètre géographique concerné ; qu'au demeurant, l'ADIL n'a été agréée que pour la seule commune de Lille et ne peut donc être regardée comme l'observatoire qui doit obligatoirement être créé, sur le fondement dudit article 17, pour la zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants à laquelle la commune de Lille appartient avec 58 autres communes ; que, dès lors, ni la chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme, qui représente les « intérêts de la propriété immobilière » et ceux de ses membres, lesquels sont composés de propriétaires, de copropriétaires, de nu-propriétaires, d'usufruitiers, d'usagers et de locataires d'un immeuble, ni en tout état en cause la Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord et l'UNIS, ne justifient, à ce titre, d'un intérêt suffisant leur donnant qualité pour agir contre l'arrêté ministériel en litige ; que, d'autre part, la seule circonstance qu'elles soient membres de l'ADIL, à la demande de laquelle l'agrément querellé a donné satisfaction, ne suffit pas pour conférer aux requérantes une telle qualité ; qu'il y a lieu,

par suite, d'accueillir la fin de non-recevoir opposée à cet égard en défense par le ministre chargé du logement ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la requête est irrecevable et doit être rejetée de ce fait ;

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la Chambre FNAIM de l'immobilier du Nord, de l'UNIS et de l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord – Pas-de-Calais – Somme est rejetée.

Article 2 : 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,

Le président,

M. Boidé

C. Vrignon

Le greffier,

F. Leleu

La République mande et ordonne le 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,