Cour administrative d'appel de Toulouse, 4e chambre, 19 novembre 2026, n° 24TL01840 et 24TL01935

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000055119169

CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 19/11/2026, 24TL01840 et 24TL01935, Inédit au recueil Lebon

Procédure devant la cour

I. Par une requête et des mémoires enregistrés sous le n° 24TL01840 les 12 juillet 2024, 25 juillet 2025, 16 octobre 2025 et 18 mars 2026, l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier demande à la cour : 1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de Montpellier du 23 avril 2024 ; 2°) d'annuler l'arrêté du préfet de l'Hérault en date du 23 mai 2022 ; 3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 3 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'agence départementale d'information sur le logement de l'Hérault, qui n'est pas un organisme indépendant, ne peut assurer le pilotage de l'observatoire des loyers et ne pouvait conseiller le préfet dans sa prise de décision, la convention entre cette agence et l'Etat n'ayant pas été signée pour l'année 2022 et les bailleurs n'étant pas assez représentés dans les différents collèges de l'observatoire local des loyers, particulièrement au sein des collèges nos 2 et 3 ;

- l'agence départementale d'information sur le logement ne justifie pas de la réunion de l'ensemble de ses collèges pour la détermination des loyers de référence ;

- le nouvel agrément de l'agence départementale d'information sur le logement n'est pas produit par le préfet ;

- l'arrêté du 23 mai 2022 du préfet de l'Hérault est insuffisamment motivé ;

- il n'est pas démontré que la commune de Montpellier aurait sollicité, par une délibération, l'encadrement ou le plafonnement des loyers par la métropole Montpellier Méditerranée Métropole ;

- le dispositif d'encadrement des loyers méconnaît des principes, règles et valeurs constitutionnels tels que le droit de propriété, la liberté contractuelle, le principe d'égalité et l'objectif de clarté et d'intelligibilité de la norme ;

- le découpage de la ville de Montpellier prévu par l'arrêté litigieux ne correspond pas aux quartiers traditionnels de la ville, est arbitraire et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'il ne correspond pas à des secteurs où le loyer est homogène, l'imprécision de ce découpage étant d'ailleurs démontrée par le nouvel arrêté du préfet de l'Hérault en date du 19 juin 2024 qui comporte pour sa part un découpage bien plus précis ;

- cet arrêté et l'encadrement qu'il met en place constitue une rupture du principe d'égalité entre les propriétaires de biens immobiliers à Montpellier et ceux qui sont propriétaires de biens à l'extérieur de la ville ;

- il porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété garanti par l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

- il méconnaît les dispositifs de défiscalisation mise en place par le législateur ;

- il méconnaît les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, dont les dispositions sont d'ordre public en ce qui concerne la fixation des loyers ;

- il est imprécis en ce qui concerne la méthode d'élaboration des loyers de référence et les taux minorés et majorés ont été fixés arbitrairement, notamment en ce qui concerne l'habitat individuel, qui n'est pas

pris en compte.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 septembre 2025, la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation conclut au rejet de la requête. Elle soutient que les moyens soulevés par l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 19 mars 2026, la clôture d'instruction a été fixée au 20 avril 2026.

Un mémoire et des pièces enregistrés le 30 octobre 2026 pour l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier n'ont pas été communiqués.

II. Par une requête et un mémoire enregistrés sous le n° 24TL01935 les 17 juillet 2024, le 13 octobre 2025 et le 18 mars 2026, Mme B... Q..., représentée par Me Calafell, demande à la cour : 1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de Montpellier du 23 avril 2024 ; 2°) d'annuler l'arrêté du préfet de l'Hérault en date du 23 mai 2022 ; 3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 3 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle invoque les mêmes moyens que ceux soulevés dans la requête n° 24TL01840.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 septembre 2025, la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation conclut au rejet de la requête. Elle soutient que les moyens soulevés par Mme Q... ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 19 mars 2026, la clôture d'instruction a été fixée au 20 avril 2026.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la Constitution, notamment son préambule ;

- la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et son premier protocole additionnel ;

- le code de la construction et de l'habitation ;

- le code des relations entre le public et l'administration ;

- la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 ;

- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ;

- le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 ;

- le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 ;

- le décret n° 2021-1144 du 2 septembre 2021 ;

- l'arrêté ministériel du 15 décembre 2020 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'agence départementale d'information sur le logement de l'Hérault ;

- 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. Zabka, premier conseiller, rapporteur, - les conclusions de M. Diard, rapporteur public, - et les observations de Me Calafell, représentant l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier et Mme Q..., appelants.

Considérant ce qui suit :

1. Par un décret du 2 septembre 2021 pris à la suite d'une demande exprimée par une délibération du conseil communautaire de Montpellier Méditerranée Métropole du 15 septembre 2020, le Premier

ministre a décidé l'instauration, sur le territoire de la commune de Montpellier, du dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu par l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018. Par un jugement nos 2203236, 2203854 du 15 mai 2024, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté les demandes de l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier et de Mme B... Q... tendant à l'annulation de l'arrêté du 23 mai 2022 par lequel le préfet de l'Hérault a fixé les différents loyers de référence applicables dans cette commune à compter du 1er juillet 2022, pour une durée d'un an. L'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier et Mme Q... relèvent appel de ce jugement.

2. Les requêtes nos 24TL01840 et 24TL01935 présentent à juger les mêmes questions. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt.

En ce qui concerne le cadre juridique applicable :

3. D'une part, aux termes de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dans sa version en vigueur à la date de l'arrêté attaqué : « I.

- A titre expérimental et pour une durée de huit ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de 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, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place. /Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de quatre ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies : / 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; / 2° Un niveau de loyer médian élevé ; / 3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; / 4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci./ Pour chaque territoire ainsi délimité, 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 logements et par secteur géographique. (...) / II.

- Pour l'application du I, les catégories de logements et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers. / 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 logements 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.(...) / Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence. / Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %. / III.

- A.

- Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat. (...) B.

- Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.(...) / IV.

- L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres Ier bis et Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers. / Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés. (...) ».

4. D'autre part, aux termes de l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans sa version applicable à la date de l'arrêté contesté : « 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. Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que de ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation. Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés, pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du même code et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. (...) ».

5. Enfin, aux termes de l'article 2 du décret du 10 juin 2015 modifié relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers : « Les catégories de logement et les secteurs géographiques mentionnés au II de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique sont déterminés selon les modalités suivantes : / 1° Les catégories de logement sont déterminées en fonction au moins des caractéristiques du logement relatives au type de location, meublée ou non meublée, au nombre de pièces principales au sens de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation et à l'époque de construction ; / 2° Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif ». Par ailleurs, l'article 3 du même décret prévoit que : « L'application d'un complément de loyer, prévu au B du III de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, peut être justifiée par les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement, lorsque ces caractéristiques réunissent les conditions suivantes : / 1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement ; / 2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ; / 3° Elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur, prévues respectivement par

les articles 23 et 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ».

En ce qui concerne les moyens soulevés devant la cour à l'encontre de l'arrêté du préfet de l'Hérault du 23 mai 2022 :

6. En premier lieu, les appelantes reprennent en appel, sans apporter d'élément nouveau, le moyen tiré de l'insuffisante motivation de l'arrêté attaqué. Il y a lieu d'écarter ce moyen par adoption du motif retenu à bon droit par les premiers juges au point 4 de leur jugement.

7. En deuxième lieu, aux termes du III de l'article 2 du décret du 5 novembre 2014 modifié relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers : « L'agrément est accordé à l'organisme pour un périmètre géographique donné constitué par une liste de communes dès lors que celui-ci justifie : / 1° Du respect des prescriptions méthodologiques définies par l'instance scientifique mentionnée à l'article 5. Ces prescriptions concernent les modalités de définition des objectifs de collecte des données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données ainsi que les modalités de diffusion des résultats par l'observatoire ; / 2° De la représentation équilibrée des bailleurs, des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation en matière locative, et des gestionnaires au sein de ses organes dirigeants ainsi que de la présence de personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique ou s'il existe au sein de l'observatoire une instance chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation en matière locative, et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique ; / 3° D'un statut d'association ou de groupement d'intérêt public ; / 4° De la représentation au sein des organes dirigeants de l'observatoire du préfet de département ou de son représentant ou, le cas échéant, du préfet de région ou de son représentant lorsque le périmètre géographique de l'observatoire s'étend sur plusieurs départements, le préfet de région pouvant choisir de se faire représenter par un préfet de département ; / 5° De la représentation des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire au sein des organes dirigeants de l'observatoire. Lorsque le nombre des établissements précités situés dans le ressort de l'observatoire est supérieur au nombre de sièges attribués par les statuts de l'observatoire à cette catégorie de membres, le ou les représentants des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont désignés par les présidents de l'ensemble de ces établissements (...) ».

8. Il ressort des pièces du dossier que par un arrêté du 15 décembre 2020, l'agence départementale pour l'information sur le logement de l'Hérault s'est vu délivrer un agrément en qualité d'observatoire local des loyers. La validité de cet arrêté n'est pas limitée dans sa durée, de telle sorte que l'agence départementale d'information sur le logement de l'Hérault bénéficiait toujours de cet agrément lorsque l'arrêté du préfet de l'Hérault est entré en vigueur, le 1er juillet 2022. Par ailleurs, si les appelantes soutiennent que les quatre collèges de cette agence n'assurent pas une représentation paritaire stricte des différents acteurs du logement, le décret précité du 5 novembre 2014 impose seulement une représentation équilibrée de ces acteurs. Tel est le cas en l'espèce dès lors que les propriétaires bailleurs et les professionnels de l'immobilier sont représentés au sein des collèges n° 1 et n° 2 de l'agence, que les pouvoirs publics et organismes d'intérêt général siègent au collège n° 3 et qu'un quatrième collège composé de personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique, dont l'administrateur de la Fédération nationale de l'immobilier, a été constitué en 2019 à la suite d'une modification des statuts de l'agence. Enfin, les travaux publiés par l'observatoire local des loyers sur le marché locatif privé en 2021, ainsi que les documents de travail du comité technique de cet observatoire en date du 26 avril 2022, produits en première instance par le préfet de l'Hérault, et dont il n'est pas utilement contesté qu'ils ont servi de support à l'arrêté en cause, suffisent à établir que l'agence départementale d'information sur le logement de l'Hérault, en qualité d'observatoire local des loyers, avait bien établi la structuration du marché locatif montpelliérain en 2021 et 2022, au sens des

dispositions de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 citées au point 3 du présent arrêt, et que ses collèges s'étaient réunis à cette fin. Par suite, les appelantes ne sont pas fondées à soutenir que l'agence départementale d'information sur le logement de l'Hérault ne serait pas un organisme indépendant en mesure de conduire les missions d'observatoire local des loyers et d'éclairer l'autorité préfectorale avant que celle-ci ne fixe les loyers de référence.

9. En troisième lieu, les dispositions citées aux points 3 à 5 du présent arrêt n'imposant ni l'existence d'une demande émanant des communes concernées par l'instauration du dispositif d'encadrement des loyers, ni leur consultation, le moyen tiré de l'absence de délibération du conseil municipal de Montpellier approuvant la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers doit être écarté.

10. En quatrième lieu, il résulte des dispositions de l'article 2 du décret du 10 juin 2015 citées au point 5 du présent arrêt que les secteurs géographiques mentionnés au II de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 doivent délimiter des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif. Il ressort des pièces du dossier que les cinq zones géographiques retenues par le préfet de l'Hérault sont établies en fonction des données collectées par l'observatoire local des loyers, telles qu'elles sont d'ailleurs présentées dans l'analyse du marché locatif privé pour l'année 2021, soit en fonction des loyers au mètre carré relevés par l'observatoire présentant des niveaux comparables. Si les appelantes soutiennent que les zones ainsi définies réunissent des quartiers aux caractéristiques dissemblables, elles se bornent à produire des captures d'écran de sites d'agences immobilières exposant les prix de location moyen au mètre carré dans différents quartiers de Montpellier, dont il n'est pas démontré qu'ils correspondraient exactement aux zones retenues par le préfet de l'Hérault dans son arrêté et qu'ils présenteraient une différence sensible avec les loyers de référence retenus. En tout état de cause, il ne ressort pas des pièces du dossier que la carte produite en annexe aurait fait obstacle à la détermination, par un propriétaire ou un locataire, du loyer de référence applicable à un bien donné. A cet égard, la circonstance que le préfet de l'Hérault ait adopté un découpage différent dans ses arrêtés fixant les loyers de référence pour les deux années suivantes est sans incidence sur la légalité de l'arrêté en litige. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les appelantes, la proportion de maisons individuelles disponibles à la location ne représente que 4,1 % du parc locatif privé à Montpellier. Aussi, et alors au demeurant que les dispositions précitées de l'article 2 du décret du 10 juin 2015 n'imposent pas de définir un loyer de référence pour cette catégorie de logement en particulier, le préfet n'était pas tenu de retenir ce critère pour établir les secteurs géographiques et les loyers de référence pour l'encadrement des loyers. Enfin, il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que le préfet de l'Hérault aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en fixant le loyer de référence pour les logements meublés à 0,50 centime d'euro de plus du mètre carré que le loyer médian.

11. En cinquième lieu, il résulte de ce qui a été dit au point précédent que le préfet de l'Hérault n'a commis ni erreur de droit, ni erreur d'appréciation dans l'application des critères fixés par l'article 2 du décret du 10 juin 2015. Dans ces conditions, à supposer même que le moyen soit soulevé contre l'arrêté en litige et non contre le décret n° 2021-1144 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre de l'expérimentation, le préfet n'a pas méconnu le principe d'égalité entre les bailleurs soumis au dispositif d'encadrement des loyers, lesquels sont placés dans une situation différente en fonction de l'emplacement de leurs biens immobiliers dans les différentes zones géographiques déterminées par l'arrêté contesté et des caractéristiques de ces biens immobiliers par rapport à l'ensemble du marché locatif de la ville de Montpellier. Cette différence de traitement est, en effet, en rapport direct avec l'objectif légitime de politique sociale et notamment de lutte contre le déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sur le marché locatif auquel entend répondre le dispositif d'encadrement des loyers prévu par l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018.

12. En sixième lieu, aux termes de l'article 1er du protocole n° 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales : « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. / Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. Les dispositions

précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ». Le dispositif législatif d'encadrement des loyers, notamment les dispositions de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018, visent, ainsi qu'il a déjà été dit, un but de politique sociale en luttant contre les difficultés importantes, notamment d'ordre financier, d'accès au logement qui résultent, dans certaines zones urbanisées, du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Si ces dispositions, en permettant au préfet de fixer des « loyers de référence », sont susceptibles de limiter l'exercice du droit de propriété des bailleurs, propriétaires de biens immobiliers situés à Montpellier, il ne ressort cependant pas des pièces du dossier que l'arrêté en litige porterait une atteinte disproportionnée à ces droits, notamment en fixant, faute de loyer spécifique pour les maisons individuelles, des loyers de référence excessivement bas au regard des loyers pratiqués antérieurement. Il n'en ressort pas davantage que son application entraînerait des conséquences contraires aux objectifs sociaux poursuivis. Par suite, le moyen tiré de ce que l'arrêté attaqué méconnaîtrait les stipulations de l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales doit être écarté.

13. En septième et dernier lieu, les moyens tirés de ce que l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 serait contraire aux différents dispositifs de défiscalisation mis en place par le législateur au profit des propriétaires de biens immobiliers qui mettent ces derniers en location, de la contrariété de ces dispositions avec celles de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, et de la méconnaissance par la loi du 23 novembre 2018 des principes, règles et valeurs constitutionnels tels que le droit de propriété, la liberté contractuelle, le principe d'égalité et l'objectif de clarté et d'intelligibilité de la norme, qui ont tous trait à l'inconstitutionnalité de la loi ou à la contradiction supposée de dispositions réglementaires entre elles, doivent être écartés comme inopérants.

14. Il résulte de tout ce qui précède que l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier et Mme Q... ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté leurs demandes d'annulation de l'arrêté du préfet de l'Hérault du 23 mai 2022 fixant les loyers de référence majorés et minorés dans la commune de Montpellier.

Sur les frais liés au litige :

15. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les sommes que demandent l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier et Mme Q... au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens soient mises à la charge de l'Etat qui n'est pas, dans les présentes instances, la partie perdante.

D E C I D E :

Article 1er : Les requêtes nos 2401840 et 2401935 formées par l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier et Mme Q... sont rejetées.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à l'association nationale de défense des propriétaires d'immeubles de Montpellier, à Mme B... Q... et à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation. Copie en sera adressée à la préfète de l'Hérault et à la métropole de Montpellier.

Délibéré après l'audience du 5 novembre 2026 à laquelle siégeaient : M. Grimaud, président, Mme Restino, présidente-assesseure M. Zabka, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 19 novembre 2026.

La greffière, R. Brun

La République mande et ordonne la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en ce qui la concerne ou à tous commissaires 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 arrêt.