

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 15/12/2021



Réaction de la FNAIM : L'Assemblée nationale réouvre le dossier encadrement des loyers

Dans le cadre de l'examen du projet de loi dit "3DS" relatif à la différenciation, décentralisation la déconcentration et simplification, l'Assemblée nationale vient de prolonger l'expérimentation de l'encadrement des loyers, en prévoyant d'une part une prolongation dans la durée (trois ans) mais aussi en permettant à de nouvelles collectivités de participer à cette expérimentation. La FNAIM, tout en saluant la mesure permettant une égalité de traitement entre bailleurs louant un bien avec intermédiation et entre particuliers, déplore un énième changement des règles de la location longue durée.

Vers un énième changement des règles en location... ?

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 avait ouvert le droit aux collectivités locales de déposer auprès du Ministère du Logement un dossier pour demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers se mette en place sur leur territoire.

Si certaines collectivités, comme Paris et Lille, voyant dans ce dispositif une solution pour leur territoire, se sont « précipitées » pour prendre part à l'expérimentation, d'autres ont pris le temps d'étudier cette opportunité et ont fait un choix, éclairé, de s'en saisir ou de l'écarter. Ce délai de réflexion explique, aux yeux de la FNAIM, la nécessité de prolonger la durée de l'expérimentation de l'encadrement des loyers.

« La FNAIM n'a jamais été favorable à l'encadrement des loyers qu'elle considère comme une réponse de court-terme à un problème réel et plus profond, rappelle Jean-Marc TORROLLION président de la FNAIM : on traite la conséquence – l'augmentation des loyers en métropole – sans traiter la cause – une offre insuffisante en zone tendue. D'autres solutions devraient être privilégiées. Et nous avons des propositions dans la perspective de l'élection présidentielle de 2022. »

Toutefois, dès lors que l'on fait le choix de passer par l'expérimentation, la FNAIM comprend la nécessité d'en tirer un bilan de qualité : le retard pris par les collectivités dans le dépôt de dossiers de candidatures conduit à la prolongation de trois années supplémentaires. Dont acte.



Mais ce retard est bel et bien la preuve que les collectivités ont eu et pris le temps de la réflexion sur l'opportunité de tester l'encadrement des loyers. L'Assemblée nationale vient pourtant de permettre à de nouvelles collectivités de déposer de nouvelles candidatures, un an après la date initiale de clôture du dépôt de dossier.

La FNAIM s'étonne de cette décision. « *Le parc privé locatif est à un moment charnière. Il y a d'ores et déjà*

beaucoup de doutes sur la soutenabilité du calendrier imposé par la Loi Climat et résilience au regard des moyens consacrés à la rénovation énergétique. Est-ce bien le moment de changer encore les règles du jeu ? Le risque est d'achever de convaincre un bailleur qu'il ferait mieux de vendre son bien, plutôt que de gérer tous les problèmes et contraintes qu'induit la location. » interroge Jean-Marc TORROLLION.

La FNAIM rappelle que l'encadrement des loyers est un dispositif parmi une multitude de contraintes qui se mettent en place de façon concomitante. Prévoir que de nouvelles collectivités vont changer les règles du jeu sur leur territoire est un nouveau facteur de risque. « *Notre connaissance du parc est imparfaite, compte-tenu des soubresauts du nouveau DPE. Les collectivités ne mesurent pas l'impact de la Loi Climat et résilience et vont désormais remettre de l'encadrement des loyers ? La Loi de 1948 avait certes figé les prix, mais désincité profondément les bailleurs à rénover les biens. Nous ne pouvons plus nous permettre cet arrêt sur investissement des bailleurs !* »

Une mesure de bon sens sur la mention de l'encadrement

La FNAIM reconnaît, et salue, l'écoute du Gouvernement sur la mention de l'encadrement des loyers dans les annonces immobilières. La FNAIM s'était en effet émue de voir la mention de l'encadrement des loyers dans les annonces de location que souhaite mettre en place la Ministre déléguée au Logement Emmanuelle WARGON réservée aux seules annonces des professionnels. Le tir a été corrigé hier soir à l'Assemblée nationale, en prévoyant une réglementation des annonces de tous les biens loués, qu'ils soient loués par un professionnel OU directement entre particuliers, notamment s'agissant de l'encadrement des loyers.



Réconcilier politique de l'offre de logements et lutte contre l'artificialisation des sols

- 1 Imposer dans les PLU(l)s des **zones de densité minimale** au sein desquelles il ne sera pas possible de déroger
- 2 **Abandonner la politique de zonage** qui s'oppose à l'aménagement du territoire
- 3 **Revoir la fiscalité locale** pour encourager les maires à produire en préservant le lien habitants/communes
- 4 Dresser une **cartographie des immeubles pouvant être surélevés** dans les PLU(l)s
- 5 Encourager **l'investissement locatif dans l'ancien rénové** partout sur le territoire
- 6 Créer **l'instrument de la reconversion du meublé touristique** dans la location loi de 1989



Contact Presse :
Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

« La FNAIM se félicite de cette décision : une réglementation pour assurer le respect de l'encadrement des loyers ne s'appliquant qu'aux professionnels manquerait une grande partie de la cible et de l'objectif de politique publique, au détriment des consommateurs. Les professionnels sont un gage de respect de la loi. Le Gouvernement devrait encourager le recours aux professionnels titulaires d'une carte, et qui ont qualité de tiers de confiance. » relève Jean-Marc TORROLLION, président de la FNAIM

Alors que les études démontrent un meilleur respect de l'encadrement des loyers par les professionnels réglementés, titulaires d'une carte professionnelle, que par les particuliers, la FNAIM rappelle que l'intermédiation par un professionnel est un facteur reconnu de sécurisation des locataires, des propriétaires et des pouvoirs publics, ainsi que du respect du cadre légal. Les professionnels sont garants du respect des obligations qui pèsent sur les bailleurs, à tel point que 42% des bailleurs admettent ne pas passer par un professionnel pour préserver leur « liberté de gestion par rapport à l'environnement législatif ».

Alors que l'environnement locatif est plus que jamais contraignant (permis de louer, encadrement, loi Climat), la FNAIM restera vigilante à préserver une égalité de traitement entre les professionnels et les particuliers, mais aussi la lisibilité des annonces et des informations qu'elles contiennent au bénéfice du consommateur.

[Retrouvez l'ensemble des propositions de la FNAIM pour « Faire du logement de tous les Français une priorité »](#)

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34