



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 20 mai 2022

Nouveau gouvernement : la FNAIM, l'UNIS et PLURIENCE réagissent à l'absence du Logement et alertent sur les sujets prioritaires à traiter

Alors que le nouveau Gouvernement est enfin nommé, la FNAIM, l'UNIS et l'association PLURIENCE regrettent que le logement n'apparaisse pas dans les priorités affichées, ne faisant l'objet d'aucun portefeuille spécifique. Elles réagissent également au possible gel de l'indice de référence des loyers (IRL) et alertent sur les nombreux sujets qui attendent le nouveau gouvernement.

Le logement, le grand oublié ?

Le pouvoir d'achat est une préoccupation centrale et partagée, comme la transition écologique. Le logement est indéniablement au cœur de ces enjeux. En cela, il requiert une réflexion politique globale. La FNAIM, l'UNIS et l'association PLURIENCE constatent pourtant qu'il n'y a toujours pas de ministre du Logement ou de l'Habitat. Le mot « logement » n'apparaît dans aucun périmètre ministériel.

Il est urgent de clarifier qui au sein du nouveau Gouvernement a la charge du logement, enjeu crucial et quotidien pour les Français et de convoquer une conférence rassemblant tous les acteurs du logement, pour évoquer les défis du secteur. Il est à rappeler que dans le mandat précédent, l'Etat a placé des contraintes fortes, à très court terme, sur le parc locatif, et donc sur les bailleurs : la rénovation énergétique. Mais les débats du moment démontrent qu'une politique du Logement ne se résume pas à la rénovation énergétique.

Gel de l'IRL, un risque majeur pour l'économie du logement

Aujourd'hui, c'est son poids dans les dépenses des ménages qui est au cœur des conversations. Sur suggestion des associations de consommateurs, monte une petite musique selon laquelle l'Indice de référence des loyers, la base de calcul de la revalorisation annuelle des loyers, pourrait être gelé. Même au paroxysme de la pandémie, une telle revendication avait été justement écartée.

Sans certitude quant à leur interlocuteur politique, la FNAIM, l'UNIS et PLURIENCE rappellent que cet indice, trimestriel, permet au bailleur de **corriger, avec un certain décalage, l'érosion de la valeur de ses revenus liée à l'inflation.** Entre janvier 2017 et avril 2022, l'indice de l'IRL a été en décalage avec l'indice d'inflation, se traduisant par une certaine, mais régulière, perte de pouvoir d'achat pour les bailleurs particuliers, pour qui les revenus fonciers sont le complément d'une retraite modeste qui elle-même n'est pas indexée sur l'inflation.

L'inflation ne frappe pas *une seule* catégorie de consommateurs mais affecte *tous* les produits et *tous* les ménages. Elle n'est pas l'apanage des locataires. Les bailleurs particuliers sont également affectés dans leurs revenus, d'une part par l'augmentation de leurs dépenses quotidiennes de ménages, telles les dépenses d'énergie et de mobilité, comme tout un chacun, et d'autre part, par l'augmentation de leurs charges de propriétaires, telles les hausses conséquentes – et qui vont se poursuivre – de la taxe

foncière (à l'inverse des locataires qui ont vu supprimée la taxe d'habitation) ou les dépenses d'entretien de leur patrimoine. Le tout, sans parler de l'exigeant, indispensable et coûteux chantier de la rénovation énergétique du parc locatif, qui doit être mené dans les six prochaines années, dans ce même contexte d'inflation.

L'IRL n'est pas un accélérateur de l'inflation. Il définit pour une année la valeur d'un loyer, à l'image du bouclier tarifaire qui fige sur une durée déterminée les prix énergétiques. Ainsi, un locataire qui voit son loyer renouvelé et réhaussé de 2,8% (dernier indice IRL connu) voit son loyer **stabilisé** à une augmentation de 2,8% sur l'année et ne subira pas les effets inflationnistes éventuels sur les 12 mois futurs, à la différence de certaines charges qui fluctuent à un rythme non maîtrisé. En période d'inflation, le fonctionnement de la revalorisation annuelle des loyers est très protecteur et l'IRL joue ce rôle de bouclier inflationniste.

Le blocage de l'IRL impacterait l'ensemble des loyers résidentiels quel que soit le logement concerné, social, intermédiaire ou de marché (affectant au passage la capacité de construction des bailleurs sociaux). Il constituerait une **mesure d'aide aux locataires mais au détriment des bailleurs**. Depuis quelques mois, l'Etat a décliné des aides ciblées, tournées vers les plus modestes (chèques carburant, énergie et peut-être le futur chèque alimentaire), et des aides à portée plus générale (blocage des taxes à la pompe), affectant *son* budget. Le gel de l'IRL serait la première du genre où l'aide aux uns passe par un effort contraint des autres, au risque de mettre en difficulté certains propriétaires modestes dans leur complément vital de revenus.

Elle n'apporterait aucune solution pérenne aux préoccupations immédiates de prise en compte de l'évolution de certains postes de charges locatives. Si les Pouvoirs Publics veulent prendre en compte les évolutions de ce poste de dépenses des locataires modestes, ils peuvent agir au travers des allocations logements, faisant peser l'effort sur la solidarité nationale et non sur les bailleurs. A l'inverse, geler l'IRL dénotera, pour les bailleurs, un signal définitif en défaveur de l'investissement dans leur bien et de la rénovation énergétique, un sujet qui requiert l'attention immédiate des pouvoirs publics.

Contacts presse

FNAIM – Galivel & Associés | galivel@galivel.com | 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

PLURIENCE – Henri DELIGNE | henri.deligne@logetim.fr | 06 60 57 24 66

UNIS – Auvray & Associés – Charlène Guidez | c.guidez@auvray-associes.com | 01 58 22 25 98