



Projet de loi ALUR La nocivité du texte démontrée à Nantes

Le 24 octobre 2013

Dans la capitale des Pays de Loire, la prévision est accablante : le projet de loi Duflot produira de multiples effets pervers. La Chambre de Loire Atlantique de la FNAIM vient d'en administrer la preuve. Mais en réalité, son raisonnement vaut pour de nombreuses autres villes de France.

Jean-François Buet, président de la FNAIM, souscrit pleinement à l'initiative et à l'analyse de Loïc Cantin, Président de la Fédération de Loire Atlantique. Celui-ci a écrit une lettre ouverte au Premier ministre, Jean-Marc Ayrault pour lui démontrer les effets contre-productifs de la réglementation des loyers, tel que le projet de loi ALUR risque de l'imposer bientôt à de nombreux Français.

La démonstration a été réalisée à partir d'une réalité locale, mais pas n'importe laquelle : Nantes, la ville dont le précédent maire était justement l'hôte actuel de Matignon !

La démonstration est implacable, mais elle pourrait être transposée dans quantité de villes de France : Dijon, Rouen Poitiers, Orléans, Tours... Du reste, depuis des années, la FNAIM pointe du doigt cette réalité.

De quoi s'agit-il ? Dans le projet de loi récemment adopté en première lecture par les députés, Nantes et sa voisine Saint-Nazaire sont désignées comme des marchés tendus. À tel point que ces villes justifient que l'on y pratique un encadrement des loyers.

Or sur le terrain, une observation à partir d'un échantillon de 17 419 logements privés fait apparaître une réalité fort différente.

Au 1^{er} septembre 2013, 1 585 logements étaient disponibles à la location, soit près de 10% des biens étudiés. Parmi eux, 799 étaient libres depuis plusieurs mois. Pour preuve que la demande n'est pas fiévreuse, il s'écoule en moyenne 92 jours avant qu'un appartement libéré soit reloué. Cela représente plus de trois mois ! Difficile après cela de dire que les locataires sont aux abois !

L'absence de tension sur le marché est déjà manifeste. La démographie vient encore renforcer le phénomène : en 2007 et 2008, la population de la ville de Nantes ne s'est accrue que de 435 habitants, tandis qu'en 2009, c'est carrément une perte qui a été constatée, de 1 241 personnes. Ce territoire a perdu son attractivité de la décennie 1990-2000, lorsque 2 400 particuliers venaient régulièrement accroître chaque année la population.

La vacance locative est donc patente dans la capitale des Pays de Loire. Cela n'empêche pas la construction chaque année de 1 800 logements collectifs. La plupart du temps, la sortie de terre de ces biens s'explique uniquement par l'incitation fiscale à la clé, à condition que soit réalisé un investissement locatif.

Contact Presse

Galivel & Associés È Carol Galivel / Pascale Pradère È 01 41 05 02 02

C'est bien toute l'absurdité dénoncée depuis longtemps par la FNAIM de ces dispositifs législatifs à portée nationale. Ils s'appliquent sans discernement sur tout le territoire, sans vérification préalable de l'état de la demande locale, des moyens et des besoins des candidats locataires.

À cause de textes aussi mal calibrés, les professionnels de l'immobilier en arrivent à être réquisitionnés pour recenser les logements vides, au moment où de nombreux Français éprouvent les plus grandes difficultés à pouvoir se loger.

Le projet ALUR risque de produire son lot d'effets pervers, comme l'avait fait en 1948 la loi du même nom.

La FNAIM déplore à juste titre la piètre mémoire de nos gouvernants. Il est dommage en effet qu'ils n'aient pas retenu la phrase de l'économiste et socialiste suédois Assar Lindbeck : « dans de nombreux cas, le contrôle des loyers semble être la technique actuellement connue la plus pacifique et efficace pour détruire une ville, à l'exception du bombardement ».

La FNAIM fera tout pour éviter la conflagration.

A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.



Retrouvez toute notre actualité sur www.fnaim.fr et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android



Contact Presse

Galivel & Associés È Carol Galivel / Pascale Pradère È 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com