



Paris, le 1^{er} juin 2023

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Prolongation de l'IRL : arrêtons de pénaliser et stigmatiser les bailleurs

Alors que l'Assemblée nationale vient d'adopter cette nuit, dans l'urgence, la proposition de loi visant à prolonger de neuf mois le plafonnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et de l'Indice de Référence des Loyers Commerciaux (ILC), représentants des propriétaires et organisations professionnelles de l'immobilier regrettent cette décision et expriment leur opposition. Elles déplorent qu'une fois encore, le logement fasse office de variable d'ajustement dans la lutte contre l'inflation menée par les pouvoirs publics, et regrettent une nouvelle contrainte imposée aux bailleurs, au risque de freiner l'investissement et de provoquer une pénurie de logements disponibles à la location.

Instauré rétroactivement au 1^{er} juillet 2022, le plafonnement de l'IRL sur les loyers ne devait pas se prolonger au-delà de douze mois, comme le Gouvernement s'y était engagé. À rebours de cet engagement, l'Assemblée nationale, avec le soutien du Gouvernement, vient de prolonger ce plafonnement, à l'identique, sans la moindre compensation pour les bailleurs. L'objectif annoncé est de contraindre les effets de l'inflation qui devrait atteindre 5,4 % en glissement annuel en juin 2023 selon les prévisions de l'Insee. Si le plafonnement est reconduit à l'identique, l'effort total pour les bailleurs se portera à plus d'1 milliard d'euros !

Les représentants des propriétaires et des professionnels de l'immobilier rappellent que la progression des loyers reste pour l'instant inférieure à celle de l'IRL, comme l'ont montré les chiffres de l'Observatoire Clameur en mars 2022. Dans ce contexte, ils s'inquiètent d'un énième signal négatif envoyé aux propriétaires bailleurs, au moment où ces derniers font déjà face à de nombreuses contraintes.

Les bailleurs sont déjà confrontés à de multiples obstacles et réglementations : permis de louer, encadrement des loyers dans certains secteurs. Ces dernières années, ajoutons que, conséquence de la suppression progressive de la taxe d'habitation, les taxes foncières ont connu une envolée exponentielle. D'ici à 18 mois, interviendra la première grande échéance de la Loi Climat et résilience : 6,3% du parc locatif sera qualifié d'indécent (8,5% du seul parc locatif privé), et donc non-louable. Rappelant que les bailleurs de logements très



énergivores sont d'ores et déjà confrontés à des mesures bloquant les augmentations de loyers, depuis le 24 août 2022. On peut s'interroger à ce stade : le blocage des loyers, la stigmatisation des loyers est-il la seule réponse politique que nos gouvernants sachent apporter à la crise du Logement ?

Dans un contexte d'inflation persistant, ces propriétaires – pour nombres d'entre eux des petits propriétaires dont les revenus liés à la location de leur bien sont essentiels, ne peuvent servir seuls, de variable d'ajustement pour les pouvoirs publics. Pendant qu'on impose aux propriétaires de prendre garde à leurs loyers, demande-t-on aux collectivités locales qu'elles gèlent leurs taxes foncières ?

En prolongeant le plafonnement de l'IRL, le gouvernement alimente la défiance et le découragement des bailleurs. Ces derniers, en tant qu'acteurs essentiels du marché locatif, jouent un rôle crucial dans la mise à disposition de logements abordables pour les locataires. Cette accumulation de contraintes les dissuade d'investir dans de nouveaux logements ou de maintenir leurs biens existants sur le marché locatif : cela ne peut conduire qu'à une diminution de l'offre de logements disponibles à la location, aggravant ainsi la crise du logement que nous connaissons actuellement.

Les organisations représentant les propriétaires et les professionnels de l'immobilier appellent le Gouvernement à reconsidérer la prolongation du plafonnement de l'IRL. Il est crucial de favoriser un équilibre entre la protection des locataires et la garantie d'un marché locatif dynamique et efficient. Il est aussi urgent d'envoyer – enfin – un signal positif aux bailleurs.

Contacts presse :

FNAIM

Carol Galivel / Valentin Eynac | 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com

PLURIENCE

Pierre Hautus | 06 69 15 72 98 | pierre.hautus@plurience.fr

UNIS

Charlène Guidez | 01 58 22 25 98 | c.guidez@auvray-boracay.com

Justine Allame | 06 59 26 31 65 | j.allame@auvray-boracay.com

UNPI

Livia Broche | 06 45 94 66 07 | livia.broche@unpi.fr