



Chambre
RHÔNE

COMMUNIQUE DE PRESSE

À Lyon, le 10 septembre 2021

ENCADREMENT DES LOYERS SUR LA METROPOLE LYONNAISE : UNE ABSENCE DE VUE GLOBALE DU PROBLEME DU LOGEMENT

Nicolas BOUSCASSE, Président FNAIM du Rhône, prend acte de la parution du Décret n° 2021-1143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la Métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Depuis la campagne des élections métropolitaines et municipales nous n'avons eu de cesse de demander la suspension d'un tel encadrement qui, à notre sens, comme à celui de notre Fédération nationale, est d'une totale inefficacité.

Bien que l'exemple parisien démontre l'inefficacité de cet encadrement, plusieurs villes de France sont malheureusement touchées par cette disposition. De plus, le gouvernement réfléchit actuellement à étendre la phase initiale de test afin de permettre à d'autres villes de pouvoir faire acte de candidature.

L'encadrement des loyers risque de ne pas être suivi par la population des bailleurs qui gèrent directement leurs biens. Les professionnels, quant à eux, respecteront la réglementation comme ils l'ont toujours fait. Mais sans contrôle des bailleurs s'auto-gérant l'encadrement des loyers risque de ne pas être appliqué par près de 63% du marché contre 37% pour le marché intermédiaire.

La FNAIM se réjouit qu'une brigade ait été créée pour vérifier l'application de l'encadrement mais les moyens juridiques dont dispose la Métropole ne le permettent pas. C'est d'ailleurs un point qui a été récemment souligné à Paris, par Anne Hidalgo, rendant responsable le gouvernement du laxisme dont faisaient preuve les propriétaires.

La FNAIM alerte donc la Métropole sur les moyens limités de cette brigade dont nous craignons que l'objectif visé soit celui de contrôler les seuls professionnels ayant pignon sur rue. La FNAIM restera très vigilante sur ce point.



L'encadrement des loyers ne répondra donc pas favorablement à la volonté de maîtriser les loyers et ne solutionne pas le manque de constructions de logements qui est à l'origine même des niveaux de loyers demandés en Métropole. Il serait extrêmement dommageable qu'il y ait une absence de volonté politique de construire plus.

La FNAIM qui s'est toujours comportée comme un partenaire des instances dirigeantes regrette que certaines idées qu'elle porte soient mises de côté. Elle aurait souhaité la création d'un **bail vertueux** par lequel le propriétaire s'engage à entreprendre des travaux d'éco-rénovation lui permettant de sortir des dispositions de l'encadrement des loyers.

L'encadrement des loyers est un nouveau signe négatif envoyé aux investisseurs dont nous avons tant besoin pour participer à l'acte de construire mais plus généralement envoyé à tous ceux qui logent les Français alors qu'un accord vertueux favorisant l'éco-rénovation en contrepartie de l'abandon de l'encadrement aurait été un signe beaucoup plus positif et une disposition beaucoup plus efficace.

Enfin, le Président Nicolas BOUSCASSE rappelle à l'ensemble des acteurs que la nouvelle réglementation sur le DPE sur les biens notés avec une lettre E, F et G seront interdits à la location à compter de 2023. Cette nouvelle réglementation risque de faire sortir 1,7 millions de logements du parc locatif.

Or, selon les calculs de notre Fédération transformer les 7,4 millions de logements très énergivores (F/G) en logements classés D coûtera 100 milliards d'euros. Les transformer en logements basse consommation coûtera 150 milliards d'euros et le gouvernement offre une enveloppe de 4,5 milliards. L'encadrement des loyers rendra encore plus difficile l'investissement dans l'éco-rénovation, dans un marché locatif qui sera de plus en plus tendu.

À propos de la Chambre FNAIM de l'immobilier du Rhône

La Fédération Nationale de l'Immobilier, reconnaissable par son célèbre Cube Jaune, est aujourd'hui le 1er syndicat des professionnels de l'immobilier en France et en Europe et l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics. Au niveau national, les adhérents de la FNAIM regroupés autour de 13 métiers de l'immobilier sont au cœur du marché immobilier : ils assurent notamment, la gestion de plus de 60 % des lots de copropriété et interviennent dans la réalisation d'une transaction sur trois dans l'habitat résidentiel existant.

La FNAIM du Rhône fédère 220 agences sur le Rhône et sur le Nord Isère. Elle a pour vocation de défendre les intérêts des professionnels de l'immobilier et ceux de leurs clients. Elle leur dispense les formations 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.

