

Communiqué de presse

Le 24 septembre 2025

Agir
pour le
logement

Réaction à la remise du rapport flash sur l'encadrement des loyers : la FNAIM dénonce une fuite en avant

Suite à la remise ce jour du rapport confié aux députés Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz sur l'encadrement des loyers, la FNAIM regrette un rapport éloigné des réalités du terrain, et des préconisations qui ne font que dégrader la confiance dans l'investissement locatif et ajouter de la défiance envers les propriétaires bailleurs, poumons du tissu locatif hexagonal.

La FNAIM déplore que la remise de ce rapport ne s'appuie sur aucune observation économique alors que le dispositif des loyers existe depuis la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014. Rappelons que la loi ELAN en 2018 a rendu l'application de l'encadrement des loyers, non plus obligatoire, mais volontaire à titre expérimental. Cette expérimentation devait initialement durer cinq ans et prendre fin le 24 novembre 2023. Le législateur, avec la loi 3DS du 22 février 2022, en a prolongé la durée de trois ans, soit jusqu'en 2026, et a rallongé le délai dont disposaient les collectivités pour se porter candidates. La ville de Paris est entrée dans l'encadrement en 2019 et celle de Lille en 2020.

Par ailleurs, la Fédération nationale de l'immobilier rappelle que depuis 2012, un arrêté encadre déjà la hausse des loyers chaque année, limitant leurs variations à la seule évolution de l'IRL. Les professionnels de l'immobilier, **adhérents de la FNAIM, appliquent scrupuleusement ce principe, alors que de nombreux propriétaires privés non intermédiés s'en exonèrent.** La FNAIM demande à l'État de jouer son rôle de contrôle avant d'envisager toute extension du dispositif, et surtout d'attendre le bilan définitif de l'expérimentation.

Un rapport contestable et des préconisations hors-sol

Les constats dressés par la FNAIM concernant ce dispositif restent inchangés. « *L'encadrement des loyers est une mesure inefficace, punitive et contre-productive.* » regrette Loïc Cantin.



Inefficace, car toutes les données disponibles montrent que les loyers évoluent de manière comparable dans les villes où le dispositif s'applique et celles qui n'y sont pas soumises. À Paris, Bordeaux, Nantes ou encore Marseille, les augmentations observées sont proches de la progression de l'indice de référence des loyers (IRL), qui joue déjà le rôle de garde-fou naturel.

La FNAIM souligne également que de nombreux travaux ont démontré que « l'encadrement des loyers s'est avéré désastreux, contreproductif et inefficace dans de nombreux pays », comme le souligne l'économiste suédois Assar Lindbeck, ancien président du comité Nobel d'économie : « *Après les bombes incendiaires, le contrôle des loyers est le plus sûr moyen de raser une ville.* »

Punitif, car il fait peser sur les bailleurs privés la responsabilité d'une crise du logement qui découle avant tout d'un déficit de construction et d'un manque de soutien à l'investissement locatif.

Le rapport parlementaire préconise d'étendre l'encadrement des loyers à de nouveaux territoires et d'en durcir les modalités, sans tirer aucun enseignement du dispositif actuel. Cette démarche ignore non seulement les observations des organisations professionnelles, mais aussi les constats économiques : les zones dites « tendues » sont avant tout le reflet d'une offre insuffisante de logements face à une demande forte. **« Plutôt que de décourager une fois de plus les propriétaires bailleurs, il conviendrait de stimuler la construction et de rendre le statut du bailleur attractif » souligne Loïc CANTIN.**

Enfin, la Fédération regrette que la mission parlementaire ait ignoré les nombreuses contributions et alertes formulées par les organisations professionnelles. La FNAIM reste pleinement mobilisée et attentive à toute proposition de loi qui pourrait voir le jour.

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. 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. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, 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).

