

# Communiqué de presse

Le 29 mai 2025

Agir  
pour le  
logement

## **Encadrement des loyers : huit ans d'expérimentation, six mois de retard... tout ça pour ça ? La FNAIM appelle le Gouvernement à sortir enfin de l'ambiguïté.**

*La publication du rapport confié aux économistes Guillaume Chapelle et Gabrielle Fack sur l'encadrement des loyers confirme ce que la FNAIM dénonce depuis plusieurs années : ce dispositif produit des effets limités sur les loyers, fragilise l'offre locative et ne bénéficie que marginalement aux ménages les plus modestes.*

*Alors que l'expérimentation dure depuis près de huit ans et que ce rapport était attendu depuis plusieurs mois, ses conclusions apparaissent sans appel. Pourtant, le Gouvernement choisit aujourd'hui d'ouvrir une nouvelle concertation sur un dispositif dont les limites sont désormais largement documentées, alors même que le ministre du Logement Vincent Jeanbrun reconnaît lui-même que « généraliser l'expérimentation dans sa forme actuelle ne serait pas responsable ».*

### **Un rapport qui confirme les alertes de la FNAIM**

Baisse limitée des loyers, effet redistributif peu ciblé vers les ménages modestes, notamment dans les grandes métropoles, contraction du nombre d'annonces locatives dans plusieurs territoires, dispositif massivement contourné et juridiquement fragile : le constat dressé par les auteurs du rapport rejoint largement les alertes formulées de longue date par la FNAIM.

Celui-ci rappelle également que les risques les plus importants apparaissent à long terme et confirment les inquiétudes de la FNAIM : baisse de l'offre, dégradation du parc locatif et réduction de la mobilité résidentielle.

« Le rapport met en évidence une réalité claire : l'encadrement des loyers ne constitue pas une réponse structurelle à la crise du logement. Il confirme ce que les professionnels de terrain constatent depuis des années : on ne résout pas une crise d'offre en administrant les prix. À force de décourager les propriétaires bailleurs, on raréfie les logements disponibles et ce sont finalement les locataires qui en paient le prix », déclare **Loïc Cantin, Président de la FNAIM**.



## **Le Gouvernement ne peut pas rester au milieu du gué**

Pour la FNAIM, les déclarations du ministre du Logement constituent un premier pas lucide, mais insuffisant. Si le Gouvernement reconnaît désormais publiquement que la généralisation du dispositif « ne serait pas responsable », il doit en tirer toutes les conséquences et renoncer clairement à toute pérennisation ou extension de l'encadrement des loyers.

*« Huit années d'expérimentation, un rapport remis avec plusieurs mois de retard, une accumulation d'études et de retours d'expérience... combien de temps faudra-t-il encore pour admettre que ce dispositif ne répond pas à la crise du logement ? Ouvrir une nouvelle concertation alors même que le rapport souligne ses effets négatifs revient à prolonger une ambiguïté politique devenue incompréhensible. L'urgence n'est pas de prolonger un dispositif dont les effets pervers sont désormais documentés, mais de restaurer la confiance des bailleurs et de remettre des logements sur le marché. S'entêter dans cette voie reviendrait à privilégier un symbole politique au détriment de l'objectif essentiel : augmenter l'offre de logements. »* **note Loïc Cantin.**

Dans un contexte de pénurie historique, la FNAIM appelle le Gouvernement à concentrer ses efforts sur les véritables leviers de sortie de crise : relancer la construction, restaurer la confiance des investisseurs et rendre le statut du bailleur privé plus attractif grâce à des règles claires, simples et pérennes.

De plus, cela adresse un signal négatif aux investisseurs et aux propriétaires, alors même que les loyers sont déjà encadrés dans l'ensemble des zones tendues par le mécanisme de l'IRL, qui limite leur évolution à la relocation, jouant ainsi un rôle de régulation efficace sans bloquer le fonctionnement du marché.

*« Légiférer, réglementer, empiler les dispositifs : la France sait faire. Faire respecter les règles existantes est souvent plus difficile. Le débat ne devrait pas porter sur de nouvelles contraintes mais sur l'efficacité réelle des mécanismes en place. Pendant que les professionnels et les bailleurs respectueux des règles se voient imposer davantage d'obligations, un marché gris continue trop souvent de s'en affranchir sans véritable contrôle. La priorité devrait être de garantir l'application effective des règles existantes plutôt que d'en créer de nouvelles »,* conclut Loïc Cantin.

La crise du logement ne pourra être résolue qu'ainsi.



### **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).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02