



Plan de relance du logement, des mesures fortes et positives pour la construction de logement Point de vigilance : l'encadrement des loyers, une fausse bonne idée

Réaction de Marc GEDOUX, président du Pôle Habitat FFB Grand Paris

Après des années d'inaction pour arrêter l'effondrement de la construction de logements, toutes catégories confondues, le gouvernement avec un plan de relance ambitieux reconnaît que le logement est « l'une des premières préoccupations des Français » et une des « grandes urgences dans le pays », le Premier Ministre affiche une ambition claire : la construction d'ici 2030 de 2 millions de logements.

Toutefois, cette démarche attendue tant par les ménages que par les acteurs de l'immobilier, qui est nécessaire pour palier le déséquilibre entre l'offre et la demande, pourrait voir son efficacité limitée par la fin anticipée de l'expérimentation de l'encadrement des loyers et sa généralisation à l'ensemble du territoire.

Encadrement des loyers : des « effets ambivalents »

Le rapport intitulé « *l'encadrement des loyers : effets économiques et redistributif* » rédigé par deux éminents professeurs d'économie Guillaume CHAPELLE et Gabrielle FACK a été remis au Premier ministre et au parlement le 22 mai.

Ce rapport attendu, met en avant plusieurs effets :

- Le dispositif d'encadrement des loyers est complexe à mettre en œuvre par manque de données de références fiables sur le territoire
- Un effet redistributif limité qui ne cible pas les ménages prioritaires les plus modestes mais ceux appartenant aux centiles les plus élevés, notamment à Paris.
- Il est coûteux pour les finances publiques : par la baisse des revenus fonciers imposables donc des recettes fiscales qui en découlent. 1/3 de la baisse des loyers est financée par l'Etat (les 2/3 par les bailleurs).
- Les effets de moyen et long terme sur l'offre de logements locatifs privés : le dispositif va entraîner une réduction de l'offre, les bailleurs privés compte tenu des faibles espoirs d'amélioration de leur rentabilité vont mettre en vente leurs biens dès qu'il sera libre au lieu de le relouer au même niveau de loyer. Le produit de la vente sera alloué à des placements plus rentables et liquides que celui de l'immobilier de logement.

Dans ce contexte, il serait dommageable que les parlementaires généralisent le dispositif de l'encadrement des loyers, cela risquerait d'assécher davantage le marché locatif privé, déjà en situation d'urgence. Dans les faits, cette mesure ne "protège" pas durablement les locataires : elle réduit le nombre de logements disponibles et accélère la sortie des biens du parc locatif. Ainsi, quand il est mis en place on constate à moyen terme la raréfaction de l'offre, la dégradation du parc privé par manque d'entretien, la baisse de la mobilité résidentielle et l'exclusion des nouveaux entrants

« *Pour faire baisser durablement les loyers, il est primordial de produire et remettre des logements sur le marché. Or l'encadrement des loyers engendre exactement l'inverse : il décourage l'investissement et raréfie l'offre* », alerte Marc Gedoux, président du Pôle Habitat FFB Grand Paris.

Il est également urgent de déconstruire un préjugé tenace : les propriétaires bailleurs ne sont pas, dans leur immense majorité, de riches rentiers. Selon l'ANIL, 84 % des bailleurs particuliers détiennent un ou deux logements. Ces ménages investissent avant tout pour compléter une retraite marquée par le vieillissement de la population et l'évolution défavorable des régimes de pension.

Contact Presse

Galivel & Associés - Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

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

Pour créer plus d'offre locative, il est donc primordial d'encourager les propriétaires qui investissent, entretiennent et rénovent leur patrimoine participant indirectement à répondre aux objectifs de rénovation énergétique des logements.

A propos du Pôle Habitat FFB Grand Paris

Le Pôle Habitat FFB Grand Paris est une chambre syndicale régionale affiliée à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris et à l'Union de métiers nationale Pôle Habitat FFB.

Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, il rassemble les grands métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur de la politique du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans tous les territoires. Le Pôle Habitat FFB représente auprès des pouvoirs publics, des instances nationales et des organismes spécialisés plus de 1 000 entreprises qui agrègent plus de 1 500 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

Contact Presse

Galivel & Associés - Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

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