



## L'expertise des marchés : l'atout des agents immobiliers au service de la maîtrise des loyers

Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM

*29 décembre 2014*

De la loi ALUR, les professionnels de l'immobilier sont tentés de ne retenir que les dispositions polémiques, et de négliger celles qui constituent d'authentiques avancées. Il faudra sans doute un certain temps pour, tout bien pesé, mesurer les apports positifs de ce texte fleuve à l'évolution du professionnalisme et de sa perception par le public. Une disposition a clairement la vertu de mettre l'agent immobilier et l'administrateur de biens au cœur de l'immobilier, au profit des ménages, celle qui crée le principe d'observatoires locaux des prix de location.

En fait, cette partie de la loi a été occultée par une autre disposition, qui est apparue comme son corollaire, l'encadrement des loyers. On ne rappellera pas ici combien cette intention de Madame Duflot, traduite dans la loi du 24 mars 2014, a heurté tant les propriétaires que les mandataires, et d'ailleurs tout simplement la logique économique la plus élémentaire. Elle a heurté aussi l'actuel Premier ministre, qui a décidé dès son arrivée à Matignon, avec pragmatisme, de suspendre la mise en place de mécanismes d'encadrement partout où ils avaient été imaginés et de ne soumettre que Paris à cet encadrement, à titre expérimental pendant un an.

Dans le même temps, l'obligation de bâtir des observatoires locaux qui maillent le territoire, singulièrement dans les zones denses, et l'obligation pour les professionnels de la transaction et de la gestion de les alimenter sont toujours là. Si la FNAIM a combattu la volonté du précédent gouvernement, au demeurant conforme aux engagements du candidat à l'élection présidentielle François Hollande, elle a immédiatement manifesté son adhésion au projet d'observer et de connaître les marchés. Pourquoi ? Parce que la France souffre effectivement d'un déficit statistique préjudiciable, et parce que rien ne peut valoriser le rôle central des professionnels plus que cette démarche d'expertise.

Les observatoires doivent voir le jour sans délai dans tous les bassins de vie significatifs. Ils ressortissent à la bonne logique économique, à l'inverse de l'encadrement autoritaire. En effet, c'est en connaissant intimement les marchés et les ressorts de leur fonctionnement que les acteurs, bailleurs et professionnels, pourront mieux faire correspondre le prix des loyers à la solvabilité des ménages dans chaque ville. On ne peut nier qu'au cours de la décennie écoulée, sur un certain nombre de marchés, le niveau des loyers et celui des capacités contributives des locataires se soient déconnectés. A la clé, selon les endroits et le degré des tensions, la vacance locative, des périodes de carence anormalement longues, et un rapport du locataire à son logement dégradé... pouvant conduire d'ailleurs à une moindre propension à l'entretenir et à le respecter. Ces réalités, que nos concitoyens ont pu ressentir avec violence lorsqu'ils peinaient à trouver un logement accessible à leurs moyens ou quand ils avaient du mal à acquitter leur loyer, ont été corrigées a posteriori par le marché lui-même. Sur la plupart des marchés, depuis deux voire trois ans, les loyers ont baissé, tandis que la qualité et le confort des logements augmentaient.

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

Au demeurant, les professionnels ont un intérêt particulier à contribuer à l'observation des marchés : ils ont sans conteste été des modérateurs dans les périodes au cours desquelles le hiatus s'est creusé entre les loyers et les possibilités des ménages. Un observatoire largement alimenté par les transactionnaires et les gestionnaires démontrera qu'ils sont des agents tempérant les marchés et qu'ils se substituent avec une efficacité majorée à un mécanisme d'encadrement ou de blocage.

La FNAIM a déployé depuis les années 80 des efforts de connaissance des marchés considérables. Il était naturel qu'elle les poursuive au côté de l'Etat et des collectivités locales pour mieux appréhender les marchés locatifs. Avant même que le législateur n'introduise l'obligation pour les professionnels de transmettre les informations relatives aux locations qu'ils réalisent, la Fédération s'était engagée au nom de ses 12 000 adhérents à communiquer aux pouvoirs publics leurs données commerciales pour rendre possible la constitution d'observatoires, ou pour améliorer la fiabilité des observatoires existants. La FNAIM a d'ailleurs obtenu du gouvernement de pouvoir collecter les statistiques auprès des agences et cabinets adhérents pour simplifier leur mission, désormais règlementaire.

Un constat s'impose : le bon fonctionnement du marché locatif passe par l'intervention des professionnels, d'abord pour qu'il soit observé de façon exhaustive et fiable, ensuite pour qu'il soit régulé par un comportement responsable. Le législateur l'a compris, lorsqu'il a assigné aux agents immobiliers et aux administrateurs de biens la mission de fournir la matière première des observatoires. Le gouvernement est allé plus loin encore, en considérant que l'observation épargnerait le contrôle et l'encadrement. Servir la cause de l'observation experte est pour les professionnels le meilleur moyen de parvenir enfin à des marchés équilibrés, et à faire reconnaître leur rôle incontournable.

#### **A propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. 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. 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'Ethique 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. A 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 / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02**  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)