



6 septembre 2017

| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Injonction présidentielle de baisser les loyers : un dérapage

Par Jean-François BUET, Président de la FNAIM



Le Président de la République, Emmanuel Macron vient de tenir des propos dénués de tout sens, en enjoignant aux propriétaires bailleurs du pays de baisser leurs loyers du montant de la réduction autoritaire par l'État des APL versées à quelque 6 millions de ménages, 5€ mensuels en l'occurrence. La supplique est d'abord injuste et infondée. Elle témoigne d'une idée singulière de la responsabilité politique.

L'injonction de Monsieur Macron sous-entend d'abord que les propriétaires récupèrent systématiquement l'aide publique. C'est la fameuse théorie de l'effet d'aubaine : puisque les bailleurs savent qu'elle est neutralisée par l'État, ils appliquent une majoration du loyer. C'est économiquement faux. Le loyer est déterminé a priori en fonction d'un marché, c'est-à-dire d'une équation qui prend en compte la solvabilité moyenne des locataires potentiels d'un logement donné, dans une ville donnée, la fiscalité pesant sur les propriétaires et le rendement attendu. En clair, il n'est pas calculé "à la tête du client". Le propriétaire ou son mandataire ignore si celui qui va déposer un dossier est bénéficiaire de l'APL ou pas.

Il n'est pas question de nier que l'effet d'aubaine existe dans certains cas, par exemple pour les logements calibrés pour une catégorie de locataires spécifiques, tels que les logements de petite surface adaptés aux étudiants, au cœur de villes universitaires. Dans ce cas, il est imaginable que la résolvabilisation par l'APL est en quelque sorte prévue par le bailleur. Encore cela dépend-il des marchés: si le marché est tendu, le risque est non nul. Ailleurs, dans des villes moyennes où l'offre locative sera moindre que la demande, l'effet d'aubaine ne jouera pas. La réflexion à l'emporte-pièce du Président est indigne d'un esprit nuancé, capable de décoder les phénomènes complexes.

Le mode de formation du prix des loyers est tellement fondé sur des données économiques indépendantes de l'aide publique qu'au cours de l'année écoulée les nouvelles locations se sont faites à des niveaux moindres dans la plupart des villes de France. La tendance s'est avérée alors que les aides au logement n'avaient fait l'objet d'aucune réduction, pour preuve de la décorrélation entre les évolutions entre loyers et APL. Pourquoi les loyers ont-ils marqué le pas puis décri ? Simplement parce que les circonstances économiques ont conduit les bailleurs à ces choix : le bas niveau des taux d'intérêt qui incite certains locataires à devenir propriétaires occupants, le faible niveau de la croissance et l'érosion du pouvoir d'achat de la majorité des candidats locataires sont les raisons des récentes corrections, bien loin des logiques que le Président Macron croit à l'œuvre.

On sent ensuite dans les propos du Président de l'idéologie : il y a ceux qui peuvent faire l'effort et ceux qui ne le peuvent pas. Il n'est pas question de nier qu'en moyenne les propriétaires bailleurs ont une situation économique plus favorable. La différence en revanche n'est pas si importante qu'on puisse classer les premiers au nombre des riches et les seconds du côté des fragiles. La sociologie des bailleurs s'est transfigurée en deux générations : ils sont désormais recrutés parmi les classes intermédiaires. Quant à présupposer que les bailleurs ont besoin qu'on les

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Saba Agri - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



incline à la solidarité, c'est encore faire preuve de cécité : les accommodements, les plans d'apurement des impayés, sont des pratiques courantes, parce que les propriétaires savent qu'ils ne vendent pas n'importe quel service.

Et puis quelle est cette conception de la politique que Monsieur Macron nous met sous les yeux ? Une politique qui part de l'étrange principe que l'aide publique est vaine, immédiatement récupérée par le producteur du service. La France attendait sans doute Monsieur Macron, mais elle ne l'a pas attendu pour penser que le rôle de l'État consistait à aider les membres de la communauté nationale lorsqu'ils peinent à vivre.

Qu'est-ce ensuite que cette attitude politique qui consiste à faire assumer par une catégorie de la population une décision irréfléchie, brutale et malvenue, la baisse soudaine et mécanique des APL, qui pénalise une autre catégorie de population ? On sait que le Président a mesuré un peu tard combien les conséquences réelles et symboliques de ce geste budgétaire étaient fâcheuses... Avec l'injonction aux bailleurs, on atteint un niveau de mauvaise foi insupportable. La politique, c'est la responsabilité et le courage, pas la technique de boucs-émissaires désignés à bon compte lorsque le vent contraire se lève et qu'il faut s'en protéger.

La phrase du Président sur la baisse des loyers rappelle tristement sa qualification de "rente" quand il a voulu justifier le recentrage de l'ISF sur les actifs immobiliers. Il est urgent qu'il comprenne que ce secteur économique mérite la considération et la patience de l'analyse plutôt que l'opprobre et les phrases d'offense lancées à tout-va. Le bénéfice politique d'une telle sortie risque de décevoir son auteur : même les députés de la France Insoumise – qu'on ne va pas soupçonner d'être à la solde des bailleurs – désavouent une telle sortie du Président.

Les locataires, Monsieur le Président, veulent mieux que de la compassion distante, et les propriétaires autre chose qu'un doigt accusateur. Tout cela ne fait pas une politique du logement.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première 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).

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [La photo de Jean-François Buet, Président de la FNAIM](#)
- [Toutes les informations sur la FNAIM](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Saba Agri - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>