

FONCIA et l'encadrement des loyers : pour des mesures alternatives et correctives

Alors que le Gouvernement s'apprête à appliquer l'encadrement des loyers à Paris, le Groupe Foncia considère que cette mesure aura un impact négatif sur l'offre locative dans la capitale, la relance de l'investissement dans l'immobilier et l'entretien du parc existant.

Foncia appelle ainsi à la mise en œuvre de solutions alternatives permettant une modération des loyers et favorisant en même temps l'investissement locatif, la réhabilitation et l'entretien des logements.

En effet, alors que l'on constate une baisse des loyers à Paris en 2015 de l'ordre de -3,5% et un recul de la mobilité résidentielle des locataires parisiens (16,7% aujourd'hui contre 22% en 2006), la mise en œuvre de l'encadrement des loyers arrive à contretemps.

L'encadrement des loyers est, par ailleurs, le meilleur moyen de contribuer à la poursuite de la dégradation du parc locatif alors qu'il est urgent d'investir dans son entretien. Le contrôle des loyers élimine en effet toute incitation pour les propriétaires à entretenir leurs logements mis en location. On constate déjà, depuis 2011, un véritable plongeon dans l'effort d'entretien du parc locatif avec un taux de travaux d'amélioration qui est passé de 32,5% en 2011 à 16,5% en 2014.

Le groupe Foncia propose donc, pour répondre aux objectifs de la loi ALUR, de favoriser une politique contractuelle de conventionnement comme solution alternative à l'encadrement des loyers. Le propriétaire s'engagerait alors à louer son bien pendant 9 ans, et à ne pas appliquer d'augmentation de loyer supérieure à l'inflation. Cette mesure serait mise en place sous condition de ressources des locataires et pourrait s'appliquer en priorité aux zones où l'on observe des tensions entre l'offre et la demande de logements.

En outre, dans le cas où l'encadrement s'appliquerait, le groupe Foncia demande que le choix soit laissé au propriétaire du logement entre conventionnement et encadrement. Dans ce cas, le groupe considère qu'une mesure correctrice du complément de loyer doit pouvoir être mise en place.

En particulier, Foncia préconise l'introduction d'un complément de loyer maîtrisé dit de « transition énergétique » pour les logements énergivores faisant l'objet d'une rénovation énergétique. Ce dispositif inciterait le bailleur à réaliser des travaux énergétiques dans ces logements et permettrait au locataire de réaliser des économies en matière de dépenses énergétiques.

En vertu de la loi ALUR et du Conseil Constitutionnel, le complément de loyer est appliqué au loyer de base - dans la limite du loyer de référence majoré - pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le complément de loyer dit de transition

énergétique, partagé entre le locataire et le propriétaire, est donc une mesure corrective de l'encadrement et un principe gagnant pour tous les acteurs puisque le locataire verra sa facture énergétique baisser.

Foncia propose enfin d'élargir l'accès des particuliers investisseurs privés aux logements intermédiaires, en leur faisant bénéficier des mêmes avantages que les investisseurs institutionnels, avec une exonération de la taxe foncière sur 20 ans et une TVA à 10%.

François DAVY, Président du Groupe Foncia, a déclaré : « ***Il faut en finir avec les tentations de gestion administrée de l'économie du logement. Le secteur a déjà pâti de l'effet psychologique de l'annonce de l'encadrement des loyers. La mise en œuvre prochaine de cette mesure à Paris laisse craindre une insécurité juridique majeure et l'arrivée d'une vague de contentieux sans précédent. Les mesures que nous proposons auraient, elles, au contraire, la double vertu de répondre aux enjeux posés par la question de la modération des loyers pour les personnes les moins favorisées, tout en garantissant une dynamique positive du marché du logement et la mise en place de véritables incitations à la rénovation, plus que jamais nécessaire, du parc de logement actuel.*** »

FONCIA, défenseur de l'habitat.

1^{er} loueur de France, leader européen de l'administration de biens, FONCIA est présent en France, en Suisse, en Allemagne et en Belgique, à travers un réseau de 600 agences immobilières.

Le Groupe propose une offre globale et intégrée de services pour l'immobilier résidentiel : gestion de copropriétés 24h/24, gestion locative, location, vente, achat, estimation, assurance, diagnostics techniques...

Avec sa filiale FONCIA Pierre Gestion, FONCIA gère en outre des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et permet à ses clients d'avoir accès aux meilleures d'entre elles au travers de sa plateforme Primalliance.

Ethique, transparence, fiabilité, proactivité, engagement, performance, sont les valeurs fortes qui animent les 7 500 collaborateurs du groupe qui travaillent au quotidien à défendre les intérêts de leurs clients.

FONCIA est détenu depuis juillet 2011 par Eurazeo et Bridgepoint.

Chiffres clés 2014 en France, Suisse, Allemagne, Belgique

Près de 600 agences

7 500 collaborateurs

1 177 000 biens gérés en gestion de copropriétés représentant 38 500 immeubles

317 700 biens gérés en gestion locative

73 800 locations

10 150 ventes

11 350 locations vacances

Plus de 1.6 Million de clients

Contacts presse

Audrey Liny, 01 55 52 52 78, audrey.liny@foncia.fr

Virginie Mosneron Dupin, 01 55 52 91 07, virginie.mosneron-dupin@foncia.fr

Nathalie Feld, 01 53 70 94 23, nfeld@image7.fr

Caroline Simon, 01 53 70 74 65, caroline.simon@image7.fr