

Paris, le 30 septembre 2025

ENCADREMENT DES LOYERS

L'UNPI dénonce des prises de position idéologiques déconnectées de la réalité du marché locatif et contraires à l'intérêt des locataires

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) prend acte du rapport de la Mission Flash sur l'encadrement des loyers et dénonce un document idéologique, déconnecté de la réalité du marché locatif, qui vise à généraliser l'encadrement au mépris une fois encore des droits fondamentaux des propriétaires.

Des propriétaires injustement stigmatisés et ignorés une fois encore

Le ton est donné dès les premières lignes du rapport : « A cet égard, l'encadrement des loyers a rempli son objectif, et ce alors même qu'il n'est pas toujours parfaitement respecté. » Une affirmation gratuite qui n'a pas sa place dans un rapport de commission parlementaire et qui malheureusement n'est que le préambule d'un travail imprécis et parcellaire.

Pourquoi nos députés n'ont-ils pas pris le soin de relever dans leur rapport à quel point la gestion d'un bien immobilier soumis à encadrement des loyers devient un parcours semé de difficultés, de questions sans réponses et de vides juridiques ? Sous cette petite phrase git une réalité bien triste : le propriétaire, et son droit fondamental de propriété, ne sont jamais évoqués. Le propriétaire, réduit dans le rapport à son statut technique de bailleur, est déconsidéré.

Un rapport qui fait fi de la réalité du marché locatif

Non seulement, le rapport des députés Le Meur et Echaniz ne mentionne pas les sources documentaires utilisées, préférant se limiter à des formules comme « Le calcul du loyer de référence est plutôt bien fait, d'après des méthodes statistiques sérieuses » dont on apprécie le « plutôt »..., mais surtout il occulte complètement le phénomène pourtant avéré d'une contraction massive de l'offre locative dans un contexte général de découragement des propriétaires bailleurs à maintenir leurs biens immobiliers sur le marché de la location.

Alors que la Mission Flash affirme que l'encadrement « n'est pas la cause de la baisse générale de l'offre locative », les chiffres sont sans appel :

- - 60 % d'annonces de location en 5 ans selon la FNAIM ;

- Une tension record dans les grandes villes encadrées (Paris, Lille, Lyon, Bordeaux, Montpellier), où chaque logement mis en location reçoit en moyenne 2 à 3 fois plus de candidatures qu'il y a cinq ans, favorisant les meilleurs dossiers locatifs en laissant un sentiment d'injustice aux locataires les moins argentés.
- Des délais de mise en location historiquement courts, signes d'un marché en panne d'offres.
- Une quasi-impossibilité à réaliser des opérations de densification douce (surélévations, dents creuses...) à destination locative pour cause de non-retour sur investissement.

Ces éléments démontrent que l'encadrement contribue à décourager les bailleurs privés et à réduire l'offre, au parfait détriment des locataires. Pour l'UNPI, les loyers doivent se réguler par le jeu d'une offre équilibrée du marché que doit permettre une politique incitative de l'investissement locatif.

L'encadrement des loyers : des méthodes de calcul qui interrogent

- Des loyers de référence biaisés et juridiquement fragiles

L'UNPI a maintes fois dénoncé la méthode de calcul du loyer de référence. Elle regrette que le rapport de la Mission Flash, présenté comme « intègre », passe sous silence plusieurs points essentiels :

- Les loyers de référence intègrent des logements conventionnés ou plafonnés, faussant artificiellement les loyers médians à la baisse (-20 % en moyenne par rapport au marché constaté) ;
- La sectorisation est trop grossière : Paris, avec 2,1 millions d'habitants, n'est découpée qu'en 14 zones ;
- Le Conseil d'État lui-même a récemment rappelé que ces secteurs doivent être homogènes et mieux justifiés, confirmant les contentieux déjà remportés par l'UNPI.
- Une incohérence des loyers pratiqués selon la destination des biens (résidence principale, résidence secondaire, logement de fonction).

- Le calcul du loyer de marché : l'autre talon d'Achille

Le passage du rapport consacré au calcul du loyer de marché illustre les faiblesses du travail fourni : approximatif et non étayé. Sur ce point pourtant central, l'UNPI s'étonne de voir les rapporteurs admettre leur incapacité à apporter une réponse, renvoyant au débat parlementaire la responsabilité de trancher en cas de pérennisation du dispositif.

Indiquant que "le calcul du loyer de marché est faussé à la hausse par l'existence dans les données observées de loyers ne respectant pas l'encadrement.", nos députés s'adonnent au

péché de la supputation. Ce faisant, ils jettent encore une fois l'opprobre sur les propriétaires, sans preuve et uniquement pour servir leur volonté de pérenniser le dispositif de l'encadrement des loyers, pourtant contre-productif.

Les demandes de l'UNPI : une évaluation transparente et des mesures de soutien aux propriétaires

En prétendant « établir la réalité du marché », l'encadrement des loyers produit en réalité l'effet inverse :

- Il décourage l'investissement locatif et pénalise les travaux de rénovation ;
- Il fragilise la confiance juridique par des arrêtés contestables et annulés à plusieurs reprises ;
- Il aggrave la pénurie de logements, la vraie cause de l'augmentation des loyers.

Dans ce contexte et face à un rapport dépourvu d'équilibre et d'impartialité, l'UNPI formule les demandes suivantes :

1. Un audit indépendant et transparent des méthodes de calcul des loyers de référence et de la sectorisation ;
2. La publication intégrale des données utilisées (pondération des loyers conventionnés, composition du panel) ;
3. La mise en place d'indicateurs d'offre obligatoires avant toute extension du dispositif (volume d'annonces, délais de location, taux de vacance) ;
4. Des mesures incitatives pour relancer l'investissement locatif : stabilité fiscale, sécurisation des procédures, amortissement des rénovations énergétiques.
5. Un assouplissement des règles d'urbanisme pour favoriser une densification douce des secteurs tendus.

Conclusion

Pour l'UNPI, pérenniser un dispositif qui fragilise l'offre locative est une erreur majeure. En effet, les expériences de plafonnement des loyers démontrent qu'un marché contraint est un marché qui se contracte au détriment des locataires, tout en favorisant des pratiques de contournement des règles et un durcissement des conditions d'accès aux logements. Toutes les villes concernées connaissent un désengagement des investisseurs qui pénalise au final les locataires et favorise l'émergence des marchands de sommeil. L'UNPI estime qu'il faut sortir de l'idéologie contreproductive de certaines mairies et que la priorité doit être de redonner confiance aux bailleurs pour relancer l'offre et notamment grâce à un statut du bailleur privé.

L'UNPI réclame des loyers libres pour un marché fluide.



A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69