



DECRYPTE L'ACTUALITE POUR VOUS



Juin 2019

LOUER SANS DISCRIMINER : UNE OBLIGATION LÉGALE ET MORALE

Par la Commission Gérance Locative FNAIM et son Président Nicolas
BOUSCASSE

La discrimination, notamment à l'accès au logement, sujet faisant fréquemment l'actualité via des faits divers révélés par les associations, est souvent réduit à la problématique ethnique ou religieuse. Mais il existe plus de vingt autres critères de discrimination reconnus par la loi : âge, sexe, apparence physique, grossesse, mœurs, état de santé, opinions politiques, etc.

Dans ce contexte, le **Défenseur des droits, autorité publique indépendante, et inscrit dans la Constitution, est chargé de veiller à la bonne application de la législation, ainsi qu'à la protection des droits et libertés individuelles de chacun.** Il s'appuie sur un réseau de délégués présents sur tout le territoire pour recevoir, informer, orienter les citoyens et traiter toute réclamation.

Il peut également se saisir lui-même.

Aussi, pour lutter contre ces pratiques, de nombreuses associations de lutte contre la discrimination entreprennent régulièrement des opérations de testings tant chez les professionnels qu'auprès des particuliers. De faux locataires, laissant suggérer qu'ils sont dans une situation permettant d'utiliser l'un des vingt critères existants, demandent des visites de biens et déposent des dossiers.

En cas d'infraction, ils saisissent alors le Défenseur des droits.

Les cas de discrimination s'apprécient lors de l'acte de candidature mais également tout au long du bail. Le refus d'accès comme le refus de travaux, sont ainsi traités de la même manière par le Défenseur des droits, instruisant les plaintes, en toute objectivité.

À noter : **la discrimination est définie aux articles 225-1 et 225-2 du code pénal. La personne qui enfreint cette réglementation risque 3 ans d'emprisonnement et 45 000€ d'amende.**

Le Défenseur des droits estime que la discrimination en matière d'accès au logement amplifie les inégalités, la surpopulation, l'habitat indigne et entrave la cohésion sociale dans notre pays.

Le professionnel de la FNAIM saura vous accompagner dans votre démarche de mise en location et de gestion immobilière, dans le respect des bonnes pratiques, avec éthique et déontologie. Un bon dossier ne s'étudie pas sous l'angle de la religion, de l'ethnie ou des mœurs du candidat mais sur sa capacité à habiter sereinement un logement et à honorer ses obligations.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter !



LA DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES - BAILLEURS

La FNAIM RÉAGIT AU RAPPORT NOGAL

La **FNAIM ne cautionne pas en l'état le projet de centralisation des dépôts de garantie** défendu par Mickaël NOGAL. Cela **aboutirait à affaiblir cette garantie et à déstabiliser les propriétaires-bailleurs dans un contexte locatif déjà tendu.** Les professionnels de l'immobilier sont des tiers de confiance qui jouent le rôle de modérateur dans la gestion des dépôts de garantie qui leur sont confiés. Pour télécharger le communiqué cliquez [ici](#)



L'ENCADREMENT DES LOYERS FAIT SON RETOUR A PARIS

A partir du 1^{er} juillet 2019

Depuis la loi ELAN du 24 novembre 2018, le **dispositif d'encadrement des loyers** a moyen de loyers de référence **est applicable à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, dans les collectivités volontaires remplissant certaines conditions et situées en zone dite "tendue"**.

La ville de Paris a demandé à mettre en oeuvre ce dispositif expérimental, ce à quoi elle a été autorisée par décret.

Il restait donc au préfet d'Ile de France de fixer par arrêté, pour les locations nues et pour les locations meublées, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au m² de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique. C'est désormais chose faite avec l'arrêté n°2019-05 pris le 28 mai 2019.

Ces dispositifs entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2019.

Afin de connaître les loyers de référence applicables, nous vous invitons à consulter le site de la [Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile de France](#)

CHIFFRES UTILES

+

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
1 ^{er} trimestre 2019	129,38	11/04/2019	+ 1,70 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
4 ^e trimestre 2018	1 703	22/03/2019	+ 2,19 %	+ 4,54 %	+ 13,00 %