

COMMUNIQUE DE PRESSE

Jeudi 28 novembre 2024

LOCATIONS SAISONNIERES, LA FIN D'UN PETIT COMPLEMENT DE REVENUS

L'adoption récente d'une **loi réglementant** encore plus la **location saisonnière** ne fait pas chanter les plus modestes des propriétaires qui la pratiquaient depuis quelques années, à **Bordeaux** ou ailleurs.

De nombreux élus locaux déconnectés de la réalité s'en félicitent et certains imaginent que les 5000 logements inscrits à Bordeaux pour la taxe de séjour pourraient être sur le marché de la location classique. Peut-être y en a-t-il quelques-uns sur ce nombre, mais la quasi-totalité correspond à la résidence principale du propriétaire qui la donne en location quelques jours ou semaines par an car il est étranglé par des charges et des impôts liés à la propriété qui sont toujours plus élevés.

Ainsi la taxe foncière a augmenté à Bordeaux de 22,1% depuis 2018, date de la mise en place de cette réglementation à Bordeaux, alors que l'inflation n'est que de 15,1% sur la période. Il faut bien que les propriétaires trouvent cet argent quelque part ! Et n'en déplaise à ces élus locaux, les loyers des logements donnés en location à l'année ont augmenté moins que l'inflation à Bordeaux sur cette même période.

Quant aux propriétaires qui donnent en location quelques semaines par an une chambre le plus souvent, et plus rarement la totalité de leur résidence principale, il s'agit souvent de propriétaires modestes qui complètent ainsi des revenus trop faibles, souvent une retraite d'un montant à 3 chiffres.

Certes, il est facile de dénoncer les propriétaires tant ce statut cristallise l'espérance, et à défaut les rancœurs. Les élus imaginent alors de multiples dispositifs pour stigmatiser les propriétaires plutôt que de trouver des solutions aux véritables problèmes :

- **Le Bail Réel Solidaire** :

Un dispositif qui pourrait faire croire que l'on peut devenir propriétaire sans dépenser plus qu'en étant locataire : c'est oublier les charges de copropriété qui incombent au seul propriétaire, et la taxe foncière, comme certains bénéficiaires de ce dispositif s'en sont émus ces derniers jours.

Et ce dispositif étant très récent, les bénéficiaires n'ont pas encore eu à payer des charges de travaux, dont on peut penser qu'elles aussi n'ont pas été prises en compte dans la simulation budgétaire présentée au candidat acquéreur. Ces charges de travaux représentent en moyenne 1% du coût de construction chaque année ! Presque autant que la taxe foncière.

D'autres surprises arriveront avec le temps, telle la baisse de valeur vénale. **Il est encore temps de supprimer ce dispositif qui appauvrira les ménages modestes.**

- **Le Permis de Louer :**

Les chiffres montrent que ce dispositif coûteux en instruction pour les finances publiques conduit presque toujours à moins de 2% de refus de permis de louer, en contradiction totale avec la loi qui prévoit que ce dispositif ne peut être mis en place que dans les territoires caractérisés par une **proportion importante d'habitat dégradé**.

Qui peut penser que 2% constitue une proportion importante ? ni même 5%.

De même pour le permis de diviser et la déclaration de mise en location. La bonne décision serait de supprimer maintenant ces dispositifs inutiles et coûteux pour nos finances publiques.

- **L'Encadrement des Loyers :**

Ce dispositif est responsable de la forte diminution du nombre de logements disponibles à la location du fait que les propriétaires refusent de perdre parfois 200 euros par mois de revenus locatifs. Ainsi, les petits logements de petite surface (comprendre les studios de moins de 20 m²) appartenant souvent à des bailleurs modestes tels des artisans, commerçants, agriculteurs ou autres, devraient passer d'un loyer de 500 € à 300 € environ pour respecter l'encadrement des loyers !

Il est encore temps de mettre fin à ce dispositif qui pénalise les locataires qui ne trouvent plus de logements, retirés de la location par des propriétaires modestes pour lesquels un loyer de 500 € représente un quart à un tiers des revenus.

Le scandale du logement aujourd'hui à Bordeaux et dans la Métropole, ce n'est pas le montant des loyers qui baisse de façon continue depuis plus de 12 ans, ni l'état des logements qui est très bon, c'est le manque de logements ! Et sur ce point les élus ont une grande responsabilité : à Bordeaux le nombre de permis de construire accordé a baissé de façon spectaculaire depuis 2020.

Ce manque de logements est responsable de tous les maux que nous constatons :

- Les prix d'achat des logements : ils ont augmenté du fait de la rareté de logements. Si l'offre était plus importante, les prix baisseraient, comme dans certains territoires de Nouvelle Aquitaine, tel qu'en Creuse par exemple !
- Les prix de construction : ils augmentent sans cesse pour de multiples raisons, dont l'inflation normative. Les logements neufs construits aujourd'hui ont une *étiquette A* mais rares sont les citoyens qui peuvent se les payer, si bien qu'ils ne se vendent plus.
- Le permis de louer et l'encadrement des loyers découragent les bailleurs qui mettent en vente leurs logements locatifs, si bien qu'il y aujourd'hui 5 fois plus de logements à vendre que de logements à louer. Et ces logements à vendre sont vides pendant des mois.

À ce jeu de l'inflation légale et normative, il n'y a que des perdants, au premier rang desquels : les ménages modestes !

Contact presse : **Denis JACQUES** / Président de l'UNPI Bordeaux / 06 75 23 66 60