

# CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES DE BORDEAUX DE GIRONDE ET DE DORDOGNE – CSPI 33-24

## Communiqué de presse « Encadrement des Loyers »

### Les loyers de référence sont faux car ils ne correspondent pas au loyer médian !

La Chambre des Propriétaires de Bordeaux travaille depuis plus de trois ans sur le dispositif d'encadrement des loyers instauré par l'article 140 de la loi ELAN, récemment modifié à plusieurs reprises. Ces travaux ont déjà débouché sur plusieurs démarches amiables restées sans suite et sur une requête en Conseil d'État dont la décision est attendue prochainement. Plus récemment ils ont permis de montrer que les loyers de référence ne correspondaient pas au loyer médian tel que prévu dans la loi ELAN, article 140, II, alinéa 2 ainsi libellé :

« **Chaque loyer de référence est égal au loyer médian** calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques. ».

**La conséquence de cette erreur est que la quasi-totalité des loyers perçus comme "élevés", c'est-à-dire dépassant le loyer de référence majoré, sont en fait inférieurs au loyer médian + 20% (équivalent au loyer de référence majoré).**

L'article 140 de la loi ELAN, qui définit le cadre d'expérimentation de l'encadrement des loyers est peu précis sur la définition du loyer de référence. Il précise simplement : "**Chaque loyer de référence est égal au loyer médian** calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques. ".

Il aurait été judicieux qu'il complète cette définition, après le mot « médian » par "quelle que soit la surface du logement".

La conséquence de cette définition peu précise est qu'aujourd'hui, dans toutes les collectivités ayant mis en place l'encadrement des loyers, le loyer de référence apparaît en fait comme étant le loyer médian pour la seule surface médiane et ce loyer de référence est ensuite utilisé abusivement et sans correction pour tous les logements de la même catégorie même si leurs surfaces sont différentes, ce qui aboutit à l'aberration que tous les professionnels constatent: les logements ayant les surfaces les plus faibles sont les plus impactés par le dispositif !

Nos calculs, qui s'appuient sur les données communiquées par les adhérents de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, démontrent que :

- près du quart des logements "une pièce" dépasseraient le loyer de référence majoré au regard de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2022, alors que dans les faits moins de 5% dépasseraient la médiane majorée de 20%.

- environ 10% des logements de deux pièces et plus seraient impactés de la même manière.

**En utilisant un loyer de référence juste, dont la valeur représente le loyer médian quelle que soit la surface du logement, l'encadrement des loyers n'impacterait qu'une infime minorité de logements.** Ce qui montre une fois de plus que les loyers ne sont pas élevés à Bordeaux.

Consciente du préjudice énorme que cause aux bailleurs privés cette mauvaise application de la loi, la Chambre des Propriétaires de Bordeaux étudie actuellement tous les recours possibles afin que les bailleurs lésés soient justement indemnisés.

Bordeaux, ce 21 février 2022

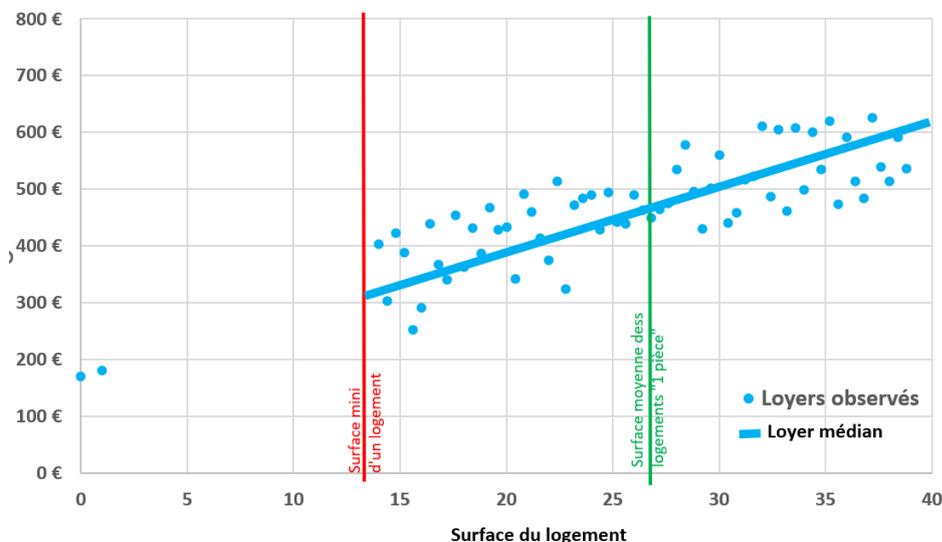
**Denis JACQUES** / 06 43 35 33 25 / [denis.jacques@cspi33.org](mailto:denis.jacques@cspi33.org)

Président de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux

**ANNEXES**

**Visualisation de l'erreur de définition du loyer médian :**

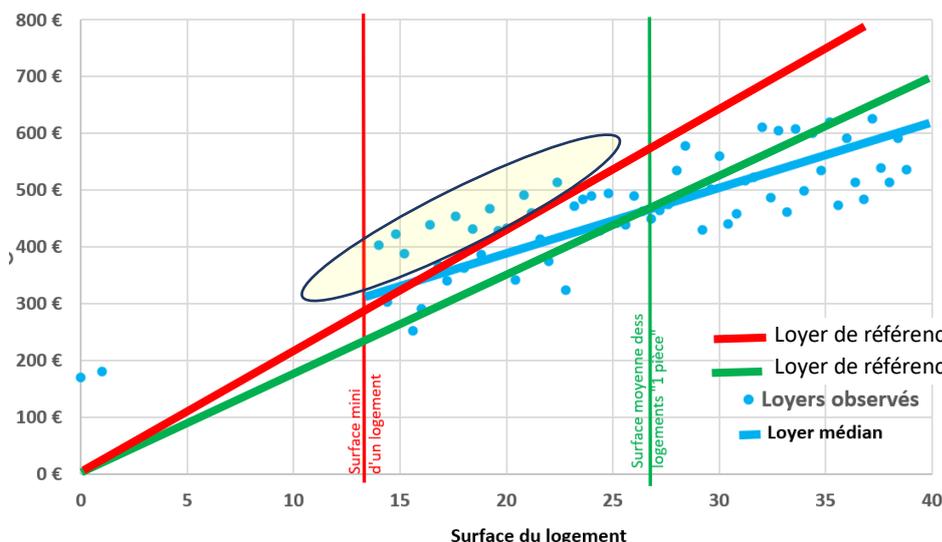
**Loyer des "1 pièce" (Zone 1, non meublé, avant 1946)**



Ce graphique visualise par des points bleus les montants des loyers d'un échantillon de logements, et par une droite bleue le loyer médian correspondant à cet échantillon. **En toute logique, ce loyer médian devrait être le loyer de référence.**

Il faut noter que sur cet échantillon, la quasi-totalité des loyers sont inférieurs à 120% du loyer médian.

**Loyer des "1 pièce" (Zone 1, non meublé, avant 1946)**



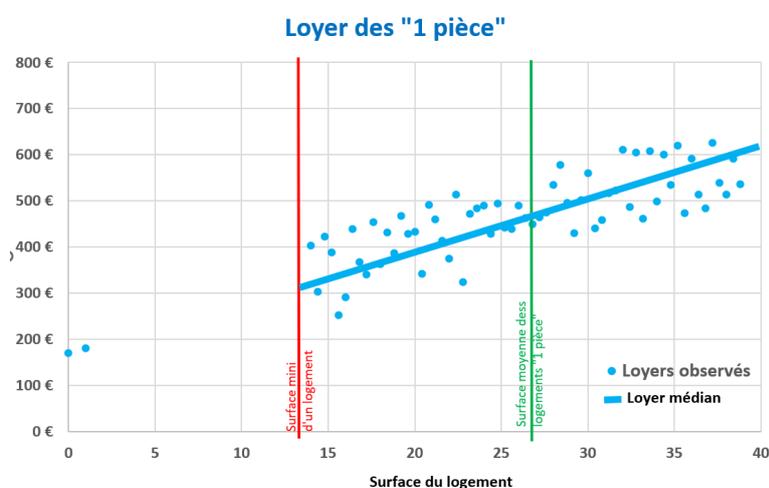
L'ajout des deux droites représentant le loyer de référence, **vert**, le loyer de référence majoré **rouge**, montre bien que le loyer de référence préfectoral n'est pas égal au loyer médian. **bleu**

Le disque jaune montre les loyers pointés faussement comme élevés : or ce sont déjà les plus faibles !

## Visualisation de l'origine de l'erreur du loyer de référence :

L'erreur de calcul du loyer de référence provient du fait que l'Observatoire des loyers calcule d'abord le loyer unitaire de chaque logement enquêté pour faire les statistiques des montants des loyers :

- Essentiellement le loyer médian, ce qui est juste car c'est le seul moyen de pouvoir comparer les loyers entre eux (entre zones, entre types, entre villes, etc..). En géométrie cela s'exprime par une formule célèbre : « par un point on peut faire passer une infinité de droites »
- Mais aussi les quartiles et déciles, ce qui est déjà abusif car cela sous-entend que les valeurs de ces déciles suivent une loi de type loyer mensuel = surface x Loyer unitaire, **ce qui est tout à fait faux**. En géométrie cela s'exprime par une autre formule célèbre : « par deux points on ne peut faire passer qu'une seule droite »
- Puis considère à tort que ce loyer médian peut être utilisé pour définir les loyers élevés, c'est-à-dire dépassant 20 % du loyer médian quelle que soit la surface du logement, ce qui est également totalement faux puisque que le loyer mensuel = Minimum + variable x surface.



Dans l'exemple ci-contre, le loyer de référence devrait être exprimé par la formule suivante pour être égal au loyer médian :

**Loyer mensuel = 170 € + 11 € X surface.**

Cette formulation est tout à fait possible car la loi prévoit simplement que les loyers de référence doivent être « exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable », ce qui est le cas avec cette formule.

L'erreur manifeste du calcul actuel du loyer de référence, qui ne prend pas en compte les valeurs des loyers pour chaque surface, qui ignore les infrastructures nécessaires à chaque logement, et qui confond statistique et probabilité, est un peu du même type que celle qui consiste à calculer la vitesse moyenne d'un TGV entre Paris et Tarbes : 132 km/h. A l'aune de cette valeur moyenne, on peut considérer :

- Que le premier tronçon entre Paris et Bordeaux : 499 km parcourus à la vitesse moyenne de 238 km/heure, mais parfois jusqu'à 320 km/h, s'effectue à des vitesses exagérées et qu'il faudrait faire payer plus cher ce premier tronçon, et c'est bien le cas : 0,19 €/km pour Paris-Bordeaux et 0,17 €/km pour Bordeaux-Tarbes (en 1<sup>ère</sup> classe)
- Que le second tronçon qui s'effectue à la vitesse moyenne de 61 km/h s'effectue trop lentement et qu'il faudrait augmenter la vitesse.
- Qu'en vertu d'une vitesse de référence de 132 km/heure (vitesse moyenne) et d'un départ de Paris à 10H08, les voyageurs devront se présenter en gare de Bordeaux St Jean à 13H55 ... à cette heure là, le train sera parti depuis 1 heure et 35 mn.

**Oui, il ne faut pas confondre statistiques et probabilités...**

J'ai oublié de mentionner que les voyageurs peuvent payer moins cher en seconde classe, comme les locataires d'un logement ordinaire mansardé situé sous les toits paient moins cher que ceux d'un logement de luxe situé au premier étage, avec vue sur le jardin public, du même immeuble XVIII<sup>ème</sup> de la rue d'Aviau, loyer qu'il serait stupide de vouloir réglementer. Nous l'évoquerons prochainement.