

Bordeaux met en place

L'ENCADREMENT DES LOYERS

Un nouveau dispositif est déployé pour freiner la flambée des prix à la location et sanctionner les propriétaires peu scrupuleux.

Depuis le 15 juillet, la Ville expérimente l'encadrement des loyers. Permis par la loi ELAN de 2018, cet outil de régulation du marché immobilier donne la possibilité aux agglomérations volontaires d'encadrer le montant des loyers dans les secteurs en tension. Objectifs pour Bordeaux : éviter les loyers abusifs et permettre aux ménages les plus modestes de continuer à vivre dans la ville. À noter que ce dispositif vient en complément d'autres outils qui ont vocation à préserver un habitat de qualité : le permis de louer et le permis de diviser les logements.

Quels loyers de référence ?

Un barème de référence a été établi par l'Observatoire local des loyers de l'agglomération de Bordeaux*. Il reflète le niveau de loyer pratiqué pour chaque type de bien et répond au croisement de plusieurs critères : localisation, nombre de pièces, vide/meublé et ancienneté. Chaque année, les valeurs de référence des loyers seront fixées sur cette même base par arrêté préfectoral.

L'encadrement des loyers vise à réguler le phénomène de

très forte tension locative observé à Bordeaux, notamment sur les petites surfaces. Suite à un très grand nombre de divisions de biens en vue de leur location, Bordeaux présente en effet un parc de petits logements important. Cela pose un double problème de qualité de l'habitat et de difficulté pour les familles à se loger. Rapporté au mètre carré, le prix des petites surfaces est bien plus élevé que celui des grands logements : 15,8 €/m² en moyenne pour un T1, 8,8 €/m² pour un T4. Ces biens ont une rotation importante, propice à une augmentation rapide des niveaux de loyers à la relocation. L'encadrement des loyers permettra notamment de réguler ces excès.

Toutes les informations

sur l'encadrement des loyers et un simulateur permettant de connaître le loyer de référence en fonction des caractéristiques de votre logement, sont accessibles sur : <https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr>

* Les traitements statistiques et les calculs réalisés par l'OLL ont été établis par l'ANIL et validés par un comité scientifique indépendant (méthode publiée en novembre 2014 par le Ministère chargé du Logement).

Pratique

• Qui est concerné ?

Tous les signataires de baux pour des logements mis en location à Bordeaux à compter du 15 juillet 2022.

• Quel loyer s'applique à mon logement ?

Une modulation du loyer de référence est autorisée à la baisse jusqu'à 30 %, et à la hausse jusqu'à 20 % (sauf justification du caractère exceptionnel du bien), et ce dans la limite de l'indice de référence des loyers publié par l'Insee.

• Que faire en cas de désaccord ?

Une commission de conciliation peut être saisie par le locataire ou le propriétaire. Elle est composée à parts égales de représentants des bailleurs et des locataires. En cas d'échec, le tribunal judiciaire peut être saisi.

Commission Départementale de Conciliation de la Gironde : 05 47 30 52 24 / cdc33@gironde.gouv.fr

• Que se passe-t-il en cas de non-respect du loyer de référence majoré ?

Le propriétaire peut être contraint de rembourser au locataire les trop-perçus et peut se voir infliger une amende (jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale).

• Comment obtenir des informations complémentaires ?

ADIL de la Gironde : 05 57 10 09 10 / contact@adil33.com



Bordeaux, le 3 novembre 2022

M. HURMIC, Maire de Bordeaux
Hôtel de Ville
Place Pey Berland
33000 BORDEAUX

Objet : **Encadrement des Loyers à Bordeaux**

Monsieur le Maire,

Je vous écris pour faire suite à un article publié dans Bordeaux Mag N°488 de septembre et octobre, page 20 et intitulé « Bordeaux met en place l'Encadrement des Loyers ».

Cet article contient de nombreuses allégations mensongères et des inexactitudes flagrantes, parmi lesquelles :

- « ... **pour freiner la flambée des prix à la location...** » : Cela fait longtemps que vous prétendez que les loyers « flambent » à Bordeaux alors que les rapports de l'observatoire des loyers démontrent le contraire. Année après année, il constate en effet une augmentation moyenne tous types de logements confondus de 0,6% /an entre 2015 et 2021, le loyer médian sur cette période évoluant de 11,1 €/m² à 11,5€/m² selon les chiffres de l'observatoire des loyers que vous présidez, soit moins que l'inflation, et 1,2% pour les logements « 1 pièce ».

Je suis disposé à échanger avec vous ou avec vos spécialistes sur nos divergences à propos de ces chiffres.

- « ... **sanctionner les propriétaires peu scrupuleux.** » : Je déplore la mauvaise image des propriétaires bailleurs que vous véhiculez en écrivant ceci. Si certains peuvent s'affranchir des obligations prévues par la loi, souvent par ignorance de celle-ci, la quasi-totalité d'entre eux les applique, et nous les conseillons en ce sens depuis près de 130 ans.

- « ... **éviter les loyers abusifs** » : les loyers ne sont pas excessifs à Bordeaux, ainsi que nous l'avons démontré dans le dossier envoyé à Madame la Ministre lorsque la ville de Bordeaux a postulé à la mise en place de l'encadrement des loyers.

- « **L'encadrement des loyers vise à réguler le phénomène de très forte tension locative notamment sur les petites surfaces.** » : La tension locative résulte d'une très forte demande et d'une offre insuffisante. Ce n'est pas en faisant baisser les prix que vous allez faire baisser la demande ou augmenter l'offre !

Je suis impatient d'entendre votre raisonnement ou de le lire.

- « **Bordeaux présente en effet un parc de petits logements important.** » Vous écrivez qu'il y a un parc de petits logements important, vous constatez cependant à la phrase précédente que la tension locative est particulièrement forte sur ces petites surfaces et qu'il y a également une difficulté pour les familles à se loger. Vous reconnaissez donc que le manque de logements est le vrai problème à Bordeaux pour toutes les catégories de logement. Je vous demande donc de bien vouloir faire accélérer la délivrance des permis de construire, tant à Bordeaux que dans les autres communes de la Métropole. Si d'autres moyens sont à votre disposition pour augmenter le nombre de logements locatifs, je vous invite à les mettre en œuvre sans tarder.

- « **Rapporté au mètre carré, le prix des petites surfaces est bien plus élevé que celui des grands logements ...** »: Oui, cette différence est réelle. En revanche, je n'ai pas retrouvé vos chiffres dans les rapports de l'observatoire des loyers que vous présidez : 15,8 €/m² est bien le loyer moyen des « 1 pièce » du rapport 2019, mais le loyer moyen des « 4 pièces » y est de 9,5 €/m² alors qu'il est indiqué 8,8 €/m² dans votre article. De plus le rapport 2020 ne mentionne pas le loyer moyen, mais le loyer **médian** que je vous invite également à utiliser car c'est un bien meilleur paramètre pour caractériser les loyers qui ne suivent pas une loi normale ; leurs valeurs sont de 16,3 €/m² et 10,0 €/m².

Pouvez-vous m'indiquer la source de ces 8,8 €/m², s'il vous plaît ?

Je vous précise également que la différence de loyer €/m² entre un logement « 1 pièce » et un logement « 4 pièces » s'explique par les éléments d'équipement et de confort équipant tout logement, tels que cuisine, toilettes et salle d'eau. Ainsi un logement 1 pièce (une seule pièce de vie) disposera des mêmes équipements qu'un logement de 4 pièces (3 chambres et un salon). Si ce dernier logement avait une salle d'eau et un WC par chambre et une salle de bains supplémentaire, il pourrait alors justifier d'un complément de loyer très important du fait de ces éléments de confort, probablement 3 fois 150 à 200 €, soit un complément de loyer de l'ordre de 500 à 600 € amenant le loyer au m² au même niveau que celui du logement « une pièce ». **La formation du loyer des logements ne se résume pas à multiplier un prix au m² par une surface.**

- « **L'encadrement des loyers permettra notamment de réguler ces excès.** » Pouvez-vous préciser les excès auxquels vous faites allusion ?

Les propos de cet article portent gravement atteinte à l'image des propriétaires bailleurs que nous représentons et qui logent une part importante de la population, bien plus importante que le parc public qui bénéficie pourtant d'avantages financiers énormes.

En insinuant faussement que les propriétaires bailleurs ne respectent pas la réglementation, vous contribuez à dresser les locataires contre les bailleurs, ce qui n'est pas concevable de la part d'un élu local dont le but est d'assurer l'entente et la concorde entre ses administrés.

Nous savons tous qu'il y a une proportion infime de contrevenants dans toute population et c'est vrai également pour les bailleurs et les locataires. Mais il est inacceptable d'assimiler ces quelques contrevenants à toute la population dont ils sont issus et plus encore de les désigner à la vindicte populaire.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir prendre en compte les sensibilités d'une partie de vos administrés, savoir les propriétaires bailleurs, lors de vos prochaines communications sur la mise en place de l'encadrement des loyers dans notre ville de Bordeaux.

Dans l'attente de votre réponse, je vous adresse, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Denis JACQUES
Président de l'UNPI 33/24

