

ENCADREMENT DES LOYERS PREMIERS ENSEIGNEMENTS

# Un mécanisme générateur de distorsions

**DYSFONCTIONNEMENTS.** Loyers aberrants notamment pour les petites surfaces, dégradation des rentabilités, risque de blocage du marché locatif : les professionnels tirent déjà le signal d'alarme après un an de fonctionnement de l'encadrement des loyers à Bordeaux



Pour Denis Jacques, la définition du loyer de référence manque de précision. Photo Denis Jacques

**Thierry Gironde**

Selon Denis Jacques, président de la Chambre des propriétaires de Bordeaux, de la Gironde et de la Dordogne, tout part d'une définition trop imprécise du loyer de référence dans la loi Élan : « En effet, le loyer de référence apparaît 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 d'une catégorie donnée, même si leurs surfaces sont différentes. Résultat : ce sont les petites superficies qui sont le plus impactées par le dispositif. Prenons l'exemple d'un studio d'environ 15 m<sup>2</sup>, qui est généralement le seul bien accessible pour la plupart des bailleurs, compte tenu de leur capacité d'emprunt souvent assez limitée. Avec la mise en place de l'encadrement des loyers, ce studio qui se louait généralement autour de 500 € par mois va passer à 350 € par mois. Or, un studio de 15 m<sup>2</sup> à 350 € par mois, ça n'existe pas sur le marché libre. On est bien au-dessous des loyers qui sont couramment pratiqués aujourd'hui, »

#### Niveaux de loyers peu réalistes

« Avec des niveaux de loyers aussi faibles, il n'est pas étonnant que certains bailleurs soient tentés de revendre leur bien. Ces logements sortent ainsi du marché locatif et ce sont autant d'opportunités en moins pour les étudiants et pour les jeunes actifs en début de carrière qui ont besoin de se loger à des tarifs accessibles, surtout en zones tendues. D'autres bailleurs choisissent de contourner le dispositif, par exemple en louant leur bien à usage de résidence secondaire ou en le donnant en location à une société. De plus, le manque à gagner induit par l'encadrement des loyers va priver les bailleurs de ressources qui leur permettraient d'investir dans des travaux d'amélioration de leur logement. Selon nous, ce dispositif constitue une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Et, bien que le Conseil d'Etat ait refusé d'annuler cette expérimentation à Bordeaux, nous avons l'intention de déposer un autre recours, cette fois devant la Cour européenne des droits de l'homme, à l'automne prochain. »

**Prise de VUE**

## Des valeurs de référence contestées

**CLARIFICATION.** Pour la Fnaim 33, les critères qui ont servi à établir les loyers de référence doivent être reconsidérés

« Il est maintenant acquis que les loyers de référence utilisés dans le cadre de ce dispositif ne correspondent pas aux prix du marché et engendre ainsi de nombreux effets pervers », constate Thierry Guérin, vice-président de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier) en Gironde. « Ces distorsions sont notamment liées à la notion de surface des biens qui gagnerait à être davantage affinée et segmentée. J'ajoute que la taille d'un logement n'a jamais constitué le seul élément pour déterminer un loyer. Ainsi, un logement de 20 m<sup>2</sup> bien agencé et bien équipé peut se révéler plus confortable et plus fonctionnel qu'un logement un peu plus grand mais moins bien configuré. Cela devrait se traduire par un loyer bonifié. Il n'en est rien, et avec le dispositif en cours d'expérimentation, ce type de biens est pénalisé. On peut également regret-

ter qu'il ne tienne pas compte des investissements réalisés dans les logements. »

#### multiples imprécisions

De plus, les critères pour prétendre à un complément de loyer sont encore trop imprécis et peuvent donc être contestés. Par exemple, la loi stipule qu'on ne peut pas demander de complément de loyer lorsqu'il existe un vis-à-vis à moins de 10 mètres. Les textes ne précisent pas si c'est un vis-à-vis côté séjour ou côté chambres. Pour clarifier certaines problématiques, nous demanderons dès la rentrée prochaine à la préfecture de bien vouloir préciser les bases sur lesquelles reposent les loyers de référence adoptés dans le cadre de ce dispositif. En les comparant avec nos valeurs, cela nous permettra de juger de leur degré de pertinence. »

T. G.



Thierry Guérin : « La notion de surface doit être davantage affinée. » Photo Fnaim 33

**HENDAYE CENTRE-VILLE**

**EXCLUSIVITÉ**

## 295 000 €

Belle rénovation pour cet appartement 3 pièces proposant séjour-cuisine équipée, balcon au sud, 2 belles chambres, sde moderne, wc. Une cave complète ce bien idéal pour le tout à pied. DPE C.

**AGENCE LAGUILLON PLAGE | 05 59 48 28 00**

Immobilier / Ventes

Une rentrée en totale sérénité pour tous vos projets

## VENTE - EXPERTISE VIAGER LOCATION - GESTION

**L'esprit coopératif, ça change l'immobilier !**

33, avenue de Gramont - BIARRITZ - 05 59 23 93 29

Appartements

**BILLERE**

**130 436 €**

T4 - 83 m<sup>2</sup> - DPE C - coprop de 157 lots - estim charges copro : 950 /an - Réf. 058HAB-76930 - Date limite de remise des offres : 22/09/2023. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Contacter : [GRI] dominique.lurdos@domofrance.fr - Havitat.fr 06 84 22 62 55 [/GRI]

**BILLERE**

**118 406 €**

T3 - 66 m<sup>2</sup> - DPE Z - coprop de 322 lots - estim charges copro : 970 €/an - Réf. 112HAB-78487 - Date limite de remise des offres : 29/09/2023. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Contacter : [GRI] dominique.lurdos@domofrance.fr - Havitat.fr 06 84 22 62 55 [/GRI]

**PAU**

**550 000 €**

PAU Place Royale sans vis à vis Apart de 188m<sup>2</sup> ds immeuble Haussmanien en étage, ascenseur L'appartement occupe tout un étage avec 2 entrées distinctes. 4 chambres séjour 50m<sup>2</sup> à rénover Prix 550000€ FAI CBT BERNAIN 07 85 06 26 49

**HENDAYE**

**585 000 €**

1ère ligne de plage. 2ème étage avec asc, superbe apt dont chaque pièce profite d'une vue Océan : séjour-cuisine ouverte, belle terrasse, 2 chambres avec placards, sdb-wc. Un box complète ce bien rare. LAGUILLON PLAGE 0559482800

**ANGLLET**

**590 000 €**

Anglet St Jean T3 en Attique NEUF, 61 m<sup>2</sup> avec terrasse de 75 m<sup>2</sup> (possible véranda) pour un mode de vie tout-à-pied. Séjour, 2 chb, 2 sde. Un parking privé boxable. Dispo Septembre 2023 - Prix HAI 590 000 € CBT BERNAIN 05 59 52 12 21

**HENDAYE**

**575 000 €**

Quartier prisé d'Alice Errota, petite copropriété sans charges, magnifique duplex de 54 m<sup>2</sup> rénové : séjour-cuisine équipée, cheminée en marbre, balcon, wc. À l'étage, grande chambre avec placards, sde-wc. Dpe E. LAGUILLON PLAGE 0559482800

**ANGLLET**

**1 590 000 €**

Anglet Proche Phare et golf RARE Appart T5 de 141m<sup>2</sup> dernier étage rés stand- ing Ascenseur calme Spacieuse terrasse vue Rhune, 2 garages 2 Parkings cave Possibilité 2 apparts, 1 590000€ FAI CBT BERNAIN 0674498867

**BIARRITZ**

**424 000 €**

EXCLU Biarritz, Miramar VUE MER studio + Terrasse parfaitement rénové en première ligne devant la plage En étage élevé, avec ascenseur. Cave (pas de place de parking) mais possibilité de se garer. 06,74,49,88,67 CBT BERNAIN 42400€ FAI

**HENDAYE**

**329 000 €**

Hautures plage, à 1,8 km de la plage et 6 mn à vélo, beau 67 m<sup>2</sup> : entrée, séjour-salle à manger sortant sur belle véranda de 11, 50 m<sup>2</sup>, 2 chambres, salle d'eau, wc. Cave et garage fermé. DPE C. AGENCE LAGUILLON 0559482800

**BAYONNE**

**376 300 €**

Bayonne Beyris, T3 au rez-de-chaussée sans vis-à-vis ds résidence récente. Entièrement décoré avec soin et jardinnet intimiste et bien arboré de 60 m<sup>2</sup> Un parking en sous-sol boxable et une cave. 376 300€ FAI CBT BERNAIN 0674498867

**BIARRITZ**

**1 450 000 €**

Dernier étage, Biarritz Beauvillage, 500 m de la Côte des Basques. T4 de 104 m<sup>2</sup>, double terrasse et vue Quartier commodités et plage à pied - 140000€ Prix direct promoteur - Frais notaire réduits - Ht standing CBT BERNAIN 07 87 86 40 61