

Un mécanisme générateur de distorsions

DYSFONCTIONNEMENTS. Loyer 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 Elan : « En effet, le loyer de référence apparaît comme étant le loyer médian

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 engendrent 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 m² 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-

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. Prenez l'exemple d'un studio d'environ 15 m², 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 m² 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. »



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

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 de 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 des 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.

HENDAYE CENTRE-VILLE



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 m² - DPE C - co-prop de 157 lots - estim charges copro : 950 €/an - Réf. 05HAB-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. Contactez : [GRI]dominique.lurdos@domofrance.fr - Havital.fr 06 84 22 62 55 [GRI]

BILLERE

118 406 €



T3 - 66 m² - DPE Z - co-prop de 322 lots - estim charges copro : 970 €/an - Réf. 11HAB-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. Contactez : [GRI]dominique.lurdos@domofrance.fr - Havital.fr 06 84 22 62 55 [GRI]

PAU

550 000 €



PAU Place Royale sans vis à vis Appart de 188m² ds immeuble Haussmannien en étage, ascenseur

L'appartement occupe tout un étage avec 2 entrées distinctes.

4 chambres séjour 50m² à rénover Prix 550000€

FAI CBT BERNAIN 07 85 06 26 49

HENDAYE

329 000 €



Hauteurs plage, à 1,8 km de la plage et 6mn à vélo, beau 67 m² : entrée, séjour-salle à manger sortant sur belle véranda

de 11, 50 m², 2 chambres, salle d'eau, wc. Cave et garage fermé. DPE C. AGENCE LAGUILLON 059462800

BAYONNE

376 300 €



Bayonne Beyris, T3 au rez-de-chaussée sans vis-à-vis ds résidence récente. Entièrement décoré avec soin

éclairage intérieur et bien arboré de 60 m² Un parking en sous-sol boxable et une cave. 376 300 € FAI CBT BERNAIN 0674498867

ANGLET

590 000 €



Anglet St Jean T3 en Attique NEUF, 61 m² avec

terrasse de 75 m² (possible véranda)

pour un mode de vie tout-à-pied.

Séjour, 2 chb, 2 sde. Un parking privé boxable.

Dispo Septembre 2023 - Prix FAI 590 000 € CBT BERNAIN 05 59 52 12 21

BIAARRITZ

1450 000 €

Dernier étage, Biarritz Beauvillage 500 m de la Côte des Basques.

T4 de 104 m², belle terrasse et

génial Quartier com

modités et plage à pied - 1400000 € Prix direct promoteur - Frais notaire réduits - Ht standing CBT BERNAIN 07 87 86 40 61