

SUD
OUEST

Immobilier

Retrouvez toutes les annonces immo de votre département sur 

ENCADREMENT DES LOYERS EXPÉRIMENTATION À BORDEAUX

Une initiative contestée



OPINION. Bordeaux teste depuis le 15 juillet 2022 l'encadrement des loyers. Complexe et confus, ce dispositif porté par la loi Élan (pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de 2018 est loin de faire l'unanimité après six mois de fonctionnement. Un bilan définitif sera établi au terme de l'expérimentation prolongée jusqu'au 24 novembre 2026. Président de la Chambre des propriétaires et copropriétaires de Bordeaux, de la Gironde et de la Dordogne, Denis Jacques dénonce les incohérences du dispositif et évoque les effets pervers qu'il risque de provoquer sur le marché locatif

Recueilli par **Thierry Gironde**

Il existe déjà des mécanismes limitant la hausse des loyers. Quelle est l'originalité du dispositif expérimenté à Bordeaux ?

Rappelons que la notion de contrôle des loyers recouvre désormais trois dispositifs distincts. Il y a d'abord le mécanisme de révision en cours de bail du loyer, qui stipule que celui-ci ne peut pas augmenter plus rapidement que l'indice de référence des loyers (IRL). Le législateur a également instauré un dispositif de revalorisation entre deux baux. Il prévoit que le nouveau loyer ne peut excéder celui versé par l'ancien locataire, à certaines conditions. Enfin, l'encadrement des loyers en cours de test à Bordeaux et dans 25 autres communes, dont Paris et Lille, interdit aux bailleurs de louer leur bien au-delà d'un certain plafond correspondant à un loyer de référence majoré. Toutefois, le dispositif permet de dépasser ce plafond via un complément de loyer. C'est un arrêté préfectoral qui fixe notamment le loyer de référence et le loyer de référence majoré (égal au loyer de référence + 20 %).

Que reprochez-vous à ce dispositif ?

C'est une expérimentation qui a été lancée sur la base de constats erronés. D'abord, il est inexact d'évoquer une flambée des loyers sur Bordeaux. Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération bordelaise, les loyers médians au m² n'ont progressé, en moyenne, que de 3,6 % entre 2015 et 2021, soit une hausse de seulement 0,6 % par an, inférieure à l'inflation. Autre affirmation fallacieuse : le niveau de loyer médian serait élevé à Bordeaux. Or, si l'on compare le loyer médian d'un logement de surface moyenne au revenu médian des Bordelais, on obtient une charge

moyenne du loyer qui reste bien inférieure à 33 %, soit le ratio maximal pour être éligible au logement locatif privé. Surtout, le recours à un loyer de référence pour déterminer si une location est chère suppose que ce loyer reflète bien la réalité des tarifs. Ce n'est pas le cas avec le modèle utilisé à l'heure actuelle.

Vous évoquez des incohérences. Quelles sont-elles ?

Pour résumer, avec le dispositif actuel, ce sont surtout les petites surfaces qui sont impactées. On aboutit au paradoxe suivant : les logements qui sont déjà les moins chers vont se louer à des tarifs encore plus bas ! Pour certaines catégories de biens, une même surface peut se louer moins cher en deux-pièces qu'en une-pièce, alors que disposer d'un espace de vie supplémentaire devrait constituer un plus. Certains bailleurs pourront être tentés de transformer leur petit T2 en grand studio pour récupérer de la rentabilité. Et d'autres, excédés par les nouvelles contraintes, choisiront de vendre leur bien, favorisant la diminution de l'offre locative en zone tendue.

Allez-vous remettre en question cette expérience ?

Nous avons adressé au Conseil d'État une requête en annulation du décret no 2021-1145 du 2 septembre 2021 instaurant l'encadrement des loyers à Bordeaux car nous estimons que les quatre conditions requises pour lancer cette expérimentation ne sont pas remplies dans cette ville. La décision du Conseil d'État devrait intervenir très prochainement.