

L'encadrement des loyers à Montpellier... Oui mais !

16/12/2020



L'encadrement des loyers a pour objectif de limiter l'évolution des loyers des logements vides ou meublés loués à titre de résidence principale, situés dans des zones géographiques dites tendues. Cette mesure faisait partie du programme électoral de Michael Delafosse, Maire de Montpellier. Ce dernier a donc logiquement déposé la candidature de Montpellier le 24 novembre dernier afin que la ville fasse partie du dispositif expérimental de "l'Encadrement des loyers" prévu par la Loi ELAN. Montpellier a une faible proportion de logements sociaux (11 %) alors que la moyenne nationale est de 16 %. Le taux de pauvreté de la population (26,6%-1-) augmente inexorablement alors que nationalement il est de 14.7 %. Seulement 5 800 logements sociaux sont attribués chaque année sur 40 000 demandes. Or, la Métropole de Montpellier se caractérise par des niveaux de loyers parmi les plus élevés de France avec un loyer médian de 13,20 €/m² dans la ville centre et 11,80 €/m² pour le reste du territoire. Face à ce difficile contexte social, contexte qui ne fait que s'aggraver actuellement, la ville cherche des solutions.

Si la candidature de la ville de Montpellier est acceptée, le dispositif d'encadrement des loyers sera en vigueur sur une durée de cinq ans, pour les logements en première location, à la relocation ou en renouvellement de bail. Un observatoire local des loyers fixera un loyer de référence selon les zones géographiques. Les loyers devront respecter une fourchette entre -30 % et +20 % de ce loyer de référence. Seuls les biens justifiant de caractéristiques exceptionnelles pourront obtenir des dérogations. Après une année d'observation par l'Adil (Agence départementale pour l'information sur le logement), le dispositif devrait être en place dès 2022.

L'UNIS Languedoc se pose clairement la question de savoir **pourquoi la ville fait peser sur les bailleurs privés l'échec des politiques précédentes** qui ont conduit à une augmentation de la précarité ? Le parc privé et le parc social sont deux choses différentes, ils doivent rester complémentaires et ne pas devenir concurrents. **Le parc privé n'a pas besoin de régulation mais de liberté**, la régulation des loyers pouvant produire le contraire de l'effet escompté.

En effet, certains propriétaires pourraient être tentés de retirer leurs biens du marché locatif classique au profit du marché saisonnier type AIRBNB. D'autres, à l'instar de nombreux propriétaires parisiens (1 annonce sur 2 publiée par un particulier ne respecte pas le dispositif-2-), pourraient sortir de la gestion par agence et louer leur bien en direct en contournant ainsi la loi. De même, l'obstacle "m² plafonné" risque également de multiplier la non réalisation de travaux dans les logements, dépenses en général engagées pour le bien-être des locataires.

L'UNIS Languedoc craint donc que l'encadrement des loyers ne fasse qu'aggraver la pénurie de logements mis en location, par la vente ou la reprise des logements par les propriétaires.

Le marché immobilier privé locatif se régule de lui-même, les loyers ayant perdu en 12 ans 8 % de pouvoir d'achat. Le parc locatif privé peut répondre aux besoins légitimes des montpelliérains. Il s'agit par exemple de **favoriser la création et la réhabilitation de logements privés conventionnés**. Par convention avec l'Etat, les bailleurs privés pratiquent alors des loyers modérés et répondent ainsi au besoin en logement des revenus modestes. De même, l'UNIS Languedoc souhaite que des dispositifs soient davantage favorisés pour lutter contre l'habitat indigne, l'insalubrité, l'insécurité et la précarité énergétique.

-1- Source Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccms, fichier localisé social et fiscal en géographie au 1er janvier 2020

-2- source Meilleurtaux

A propos de l'UNIS :

L'UNIS, est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 2 200 entreprises adhérentes de l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes) et leurs 20 000 salariés et 20.000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National De La Transaction et de la Gestion Immobilières).

Renseignements presse

Laurence de Boerio - 06 03 10 16 56 - rplb@deboerio.net