

Encadrement des loyers à Toulouse : une fausse bonne idée ?

L'encadrement des loyers : un sujet qui commence à créer des discussions sur le marché de l'immobilier et notamment à Toulouse, avec l'annonce du maire de la ville, Jean-Luc Moudenc, de réunir, à partir du 15 juillet, un groupe de travail sur cette question.

A l'heure où une potentielle application est encore floue, le réseau L'Adresse, avec l'aide de son administrateur Jean-Emmanuel Bourgoïn et de son associé Nicolas Heracles, tous deux experts du marché toulousain et notamment locatif avec plus de 700 lots en gestion au sein de leur agence, s'est penché sur l'impact concrète que pourrait avoir son application sur le terrain.

Une aubaine pour les locataires mais un frein pour les propriétaires ?

L'annonce de l'arrivée potentielle de l'encadrement des loyers à Toulouse est une bonne nouvelle pour les locataires qui se voient ainsi garantir un loyer plafonné.

« *Cependant, il est important d'aller au-delà des apparences et d'analyser l'impact de cette mesure sur l'ensemble du marché locatif comptant également les acteurs clés que sont les propriétaires et les investisseurs.* » souligne Brice Cardi, Président du réseau d'agences immobilières L'Adresse.

En effet, cette annonce pourrait être un mauvais signal pour les propriétaires et les investisseurs.

L'augmentation de la taxe foncière joue déjà en leur défaveur, tout comme les charges de copropriété et le coût des travaux à réaliser qui ne cessent d'augmenter, et, dans le même temps, ces derniers voient la rentabilité de leur investissement diminuer. **La perspective de l'encadrement des loyers peut donc leur apparaître comme un fardeau supplémentaire.**

La goutte d'eau ? C'est ce que redoute Jean-Emmanuel Bourgoïn, Directeur de l'agence L'Adresse à Toulouse « *Dans le cas d'un propriétaire dont le loyer est actuellement de 700€, ce qui est déjà bas, se voir dans l'obligation de passer ce dernier à 680€, voir même 650€, pourrait définitivement le pousser à se séparer de son locataire pour mettre son bien en vente.* »

Si ce cas peut paraître extrême, il pourrait bien ne pas être isolé : « ***nous estimons la baisse des biens disponibles sur le marché locatif à 10% environ*** » alerte l'expert.

Concernant les propriétaires désireux de garder leur bien, la baisse de la rentabilité de ce dernier pourrait les pousser à réduire ou arrêter les investissements qu'ils y font et, en premier lieu, la réalisation de travaux de rénovation, amenant alors davantage de vétusté dans les logements.

Du côté des investisseurs, l'horizon ne serait pas plus dégagé puisqu'une baisse de la rentabilité locative ne pourrait qu'entraîner une chute des prix de l'immobilier, dans le meilleur des cas, voire carrément les éloigner de l'acquisition dans la pierre, les poussant à se reporter sur des investissements financiers, creusant alors l'écart entre une offre locative qui s'assèche et une demande qui se densifie.

La location saisonnière tirerait son épingle du jeu

Le seul marché qui profiterait de cette mesure, si elle est mise en place, serait celui de la location saisonnière de courte durée. Déjà monnaie courante sur le marché toulousain car plus rentable, surtout lorsque cela échappe au contrôle de la collectivité, elle pourrait se densifier encore et faire disparaître de nombreux biens de l'offre locative.

Initialement prévue pour fluidifier le marché locatif, il semblerait, au regard de ces éclairages, que l'encadrement des loyers à Toulouse pourrait, sur le terrain, véhiculer davantage de précarité avec des biens anciens se raréfiant, sur un marché déjà en situation de pénurie, de moins en moins rénovés et donc de plus en plus énergivores.

Jean-Emmanuel Bourgoïn de conclure : « *Cette pénurie et non rénovation du parc immobilier ancien entrainera la tension des relations entre les propriétaires, de plus en plus serrés financièrement, et les locataires, dont l'agrément de confort quotidien va diminuer.*

De plus, à cause du manque d'offres disponibles, les propriétaires de l'ancien vont avoir de plus en plus le choix dans les dossiers de location, ce qui entrainera la mise de côté des locataires aux dossiers moins solides, compliquant, de fait, leur accès au logement. C'est donc l'ensemble de ce marché immobilier qui se verra tirer vers le bas. »

Nous sommes à votre disposition pour toute demande d'interview de Jean-Emmanuel Bourgoïn ou d'information complémentaire.

Cordialement,
Florence Matheossian – Directrice Communication et Médias
01 41 41 08 61 / 06 20 22 69 41 - florence.matheossian@ladresse.com

Suivre le réseau sur [Facebook](#), [Twitter](#) et [Instagram](#)
Suivre Brice Cardi sur [Twitter](#)

[A propos de L'Adresse](#)

Doté de plus de 335 agences immobilières et 1200 collaborateurs sur toute la France, le réseau L'Adresse place ses clients au cœur de ses préoccupations et les accompagne tout au long de leur vie immobilière.

Spécialiste de la transaction avec plus de 10 000 ventes réalisées en 2018, l'expertise des membres du réseau comprend également les autres métiers de l'immobilier que sont la location, la gestion, la location de vacances, l'immobilier d'entreprise, le syndic de copropriété, ...

Créée il y a 20 ans, en 1999, par la FNAIM, L'Adresse est l'une des rares organisations coopératives du secteur de l'immobilier. Reposant sur le principe "un Homme = une voix", les sociétaires sont donc engagés dans le réseau et partagent les mêmes valeurs d'union et d'implication personnelle.

L'Adresse est membre de la Fédération des Enseignes du Commerce Associé (FCA).