



MARCHÉ LOCATIF ET ENCADREMENT DES LOYERS, LE GRAND DÉBAT !

PAR SONIA JOHNSON RHULE

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) nous dévoile les résultats du dernier Observatoire Clameur sur l'état du marché locatif, alors qu'un retour de l'encadrement des loyers plane sur la future Capitale Mondiale du Design. Décryptage des tendances avec notre invité Philippe Descampiaux, membre du bureau de l'UNIS Hauts-de-France.

VISITE IMMO : QUELLES SONT LES DERNIÈRES MESURES ATTENDUES CONCERNANT L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR LA VILLE DE LILLE ?

PHILIPPE DESCAMPIAUX : Sous la loi Alur, cette mesure a tout d'abord été adoptée par Lille et Paris, puis rapidement contestée et annulée. En effet, seule une communauté d'agglomérations et non une ville unique ne pouvaient être prise en compte pour ces dispositions. Aujourd'hui, avec la loi ÉLAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), les critères de l'encadrement évoluent et, même si la volonté politique est de revenir à un encadrement des loyers, il n'est pas évident que l'agglomération lilloise soit éligible.

VI : COMMENT SE CARACTÉRISE LE MARCHÉ PRIVÉ LOCATIF LILLOIS PAR RAPPORT AU RESTE DE LA FRANCE ?

PH. D : Lille a un fort taux de mobilité au regard d'autres villes françaises, taux de mobilité lié à une présence étudiante importante. Le marché regorge de petites surfaces (studios et T2), bien localisées, fournies avec de beaux équipements, mais présentant des loyers jugés trop élevés. Cependant, les locataires intéressés par ces logements ont un bon pouvoir d'achat. Notre moyenne au m² s'explique donc par cette particularité, ce qui incite à l'encadrement des loyers. Mais au regard de l'inflation, les loyers n'ont pas augmenté sur la ville de Lille depuis 2012. Parallèlement, malgré la proximité de nombreuses communes, le marché locatif ne se développe pas dans les agglomérations voisines, validant la caractéristique de zone tendue.

VI : VOTRE REPÈRE TEMPOREL CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE DÉMARRE AU LANCEMENT D'EURALLILE ?

PH. D : Exactement, à la fin des années 80, pendant le mandat de Pierre Mauroy. La décision est alors prise : Lille et sa métropole seront incontournables. Le TGV est inauguré en 1993, le périphérique modifié, les pôles d'excellence arrivent et poursuivent toujours actuellement leur croissance, d'incroyables développements se mettent en place et finalement, l'augmentation des loyers à ce moment-là ne confirme qu'un rattrapage normal. Aujourd'hui, encore une fois, depuis 5 ans, les prix sont stables et l'équilibre entre l'offre et la demande est globalement respecté. L'effet pervers de cette mesure pourrait être que les bailleurs renoncent à effectuer des travaux, au pire moment, celui de la rénovation énergétique, ou se tournent vers la location de type Airbnb privant le marché d'offres locatives.

V.I : QUELS ONT ÉTÉ LES ENSEIGNEMENTS DE LA PÉRIODE ENCADRÉE DES LOYERS DE FÉVRIER À OCTOBRE 2017 ?

PH. D : Ils sont multiples ! En effet, nous connaissons les effets mais aussi la complexité de cette mesure, puisque le cadrage est réalisé à partir d'une valeur médiane qui doit correspondre au marché. Pour cela, les critères à prendre en compte sont multiples : la typologie des immeubles en fonction de leur année de construction, le neuf et l'ancien, ou encore le secteur concerné. Ensuite, une fourchette de loyer par m² est déterminée, correspondant à 20 % au-dessus et 30 % au-dessous de la valeur médiane. À l'époque, 78 % des loyers lillois étaient justes, mais sans que l'état, l'orientation, la disposition ou les surfaces non comptées du logement (terrasse, mezzanine, place de stationnement...) ne soient appréhendés. Nous arrivons alors à l'essence même de notre métier : la nécessité d'une expertise ou encore l'impossibilité de tout déterminer dans une simple base de données. Finalement le marché est complexe et formé de très nombreux micro-marchés.

V.I : AU REGARD DE VOTRE SOLIDE EXPÉRIENCE AU SEIN DE L'UNIS HAUTS DE FRANCE ET DE VOTRE IMPLANTATION PERSONNELLE DEPUIS BIENTÔT 75 ANS EN MÉTROPOLE LILLOISE, L'INVESTISSEMENT LOCATIF RESTE-T-IL UN BON PLACEMENT ?

PH. D : Oui ! Tout d'abord l'immobilier est le seul investissement où la constitution d'un capital est encore possible sans avoir de fonds au préalable. Deux seules conditions sont nécessaires : des taux d'intérêt bas et une bonne durée allouée au projet. Finalement, même si l'encadrement des loyers peut alarmer, le marché reste le seul acteur de l'offre et de la demande. En revanche, il faut toujours penser à remettre à niveau son logement. En 2019, dans ma société, nous avons conseillé nos bailleurs qui ont fait relooker ou rafraîchir leur bien, et cela pour près de 150 logements, entre deux vacances. Ce service permet de pérenniser la durée de location, même si le loyer n'augmente pas. Nous avons aussi la responsabilité de participer à cette régulation du marché.

« LES LOYERS, AU REGARD DE L'INFLATION, N'ONT PAS AUGMENTÉ SUR LA VILLE DE LILLE DEPUIS 2012. »

