

Le 1^{er} juillet 2022

Plafonnement de la hausse des loyers : attention à ne pas oublier les bailleurs !

Le ministre de l'Economie a confirmé lundi la mise en place d'un « bouclier loyer » visant à limiter la hausse des loyers d'habitation à 3,5 % pendant un an. Cette mesure sera intégrée au projet de loi sur le pouvoir d'achat, présenté par le gouvernement en Conseil des ministres le 6 juillet prochain. Martin Menez, Président de Bevouac donne son analyse sur cette décision favorable aux locataires, déjà confrontés à une inflation supérieure à 5 %.

« Le meilleur compromis pour tous » : c'est ainsi que le Gouvernement a qualifié sa décision de limiter la hausse des loyers à 3,5 % jusqu'en juin 2023. La mesure a, du reste, été validée hier après-midi par le Conseil National de l'Habitat (CNH) qui regroupe les acteurs du logement.

Ce dispositif va permettre de contenir les augmentations des loyers et d'éviter les dérives observées outre-Atlantique – les loyers new-yorkais ont explosé de 30 % en juin - sans pour autant les geler purement et simplement ce qui aurait été dérangeant et contraire aux lois de marché. Elisabeth Borne a d'ailleurs estimé que cette alternative aurait constitué une « fausse bonne idée ».

Le gouvernement a effectivement trouvé un bon compromis, qui protège à la fois les locataires contre une potentielle explosion des loyers, tout en laissant les propriétaires libres d'augmenter leurs loyers pour faire face à la hausse de leurs charges d'entretien.

Mais si, comme on peut s'y attendre, cette loi est votée par les parlementaires, va néanmoins se poser la question de l'avenir du marché locatif en France : « sommes-nous dans une économie libérale ou non ? ».

Certes, la liberté totale, sans encadrement, entraînerait le marché vers des dérives. Mais, dès lors que l'augmentation des loyers est encadrée, pourquoi ne pas encadrer aussi l'augmentation des charges et frais supportés par les propriétaires-bailleurs ? En effet, non seulement ces derniers vont subir une érosion de leur rentabilité locative, mais ils ne seront pas protégés si leurs charges d'entretien s'envolent, ce qui pourrait arriver dès la rentrée de septembre avec une inflation estimée par l'Insee à 6,8 %.

Alors oui, il est nécessaire de protéger les locataires, car le logement est un besoin essentiel, mais attention à ne pas oublier les bailleurs une nouvelle fois.

À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. www.bevouac.com