

BEVOUAC

2 juin 2023

Prolongation du dispositif de plafonnement de la hausse des loyers : vers un déséquilibre de l'offre et de la demande

L'Assemblée nationale vient d'adopter, à une large majorité, une proposition de loi prolongeant le dispositif de plafonnement de la hausse des loyers à 3,5% pour les ménages et les PME. Ce dispositif, qui avait été mis en place pour une durée d'un an, pourrait être prolongé jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2024, s'il venait à être adopté par le Sénat.



Martin Menez, Président de Bevouac, donne son analyse sur cette décision qui pourrait s'annoncer comme un nouveau coup de massue pour les propriétaires-bailleurs, et donc sur le marché de la location, déjà sous tension :

Sans nier la légitimité d'une intervention de l'Etat pour faire évoluer la réglementation et l'encadrement des loyers, afin d'éviter de potentielles dérives, il y a dans cette réglementation un mauvais calibrage qui ne laisse pas de place à la loi du marché de l'offre et de la demande.

Il est certes nécessaire de protéger les locataires afin de les aider à combler un besoin essentiel : le logement. En revanche, pourquoi faire peser une nouvelle contrainte sur les propriétaires-bailleurs, principaux porteurs de cette offre. Entre la rénovation énergétique obligatoire et coûteuse, l'encadrement des loyers, l'explosion de la taxe foncière et du coût de l'énergie, de plus en plus de bailleurs jettent l'éponge et décident de vendre leurs logements, réduisant de fait l'offre locative, déjà trop faible pour répondre aux besoins actuels et de plus en plus sollicitée dans un contexte où l'accession s'est complexifiée.

Il faut cesser immédiatement ces mesures punitives et vexatoires, pour privilégier des mesures incitatives, à même de créer un choc de l'offre, diminuant de fait cette tension locative. Voici trois pistes à envisager d'urgence :

- Une réduction d'impôt, plus significative et à l'assiette plus large que celle proposée aujourd'hui, pour les propriétaires-bailleurs qui décident d'acheter pour louer dans l'ancien. Avec comme 2^e bénéficiaire, une accélération de la rénovation énergétique du parc de logements ;
- Différencier l'imposition sur les locations courtes et longues durées, en fiscalisant davantage le 1^{er} type de location. En effet, de nombreux propriétaires-bailleurs se sont rabattus vers ces locations courtes durées, bien moins contraignantes et bien plus rémunératrices ;
- Une hausse de la taxe sur les logements vacants, pour dissuader les placements patrimoniaux « dormants » qui amputent toujours plus l'offre locative.

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