

BEVOUAC

7 juin 2023

Réaction Martin Menez, Président de Bevouac

CNR Logement : Au moins une bonne nouvelle pour le marché locatif...

Pour Martin Menez, président de Bevouac, les premières mesures annoncées lundi par Matignon suite aux conclusions du CNR Logement sont insuffisantes pour contrer la crise actuelle. En revanche, il note la prise de conscience gouvernementale concernant l'érosion de l'offre locative longue durée, au profit des meublés touristiques.

Spécialiste de l'investissement locatif clé en main, Martin Menez appelait, dans sa dernière prise de position, à cesser la mise en place de mesures punitives et vexatoires, pour privilégier des mesures incitatives, à même de créer un choc de l'offre pour diminuer la tension locative.

Parmi les pistes envisagées par l'exécutif, celle de fiscaliser davantage les revenus tirés des locations de courte durée pour restaurer l'appétence des propriétaires bailleurs pour la location de longue durée, se détache comme une mesure de bon sens et un premier pas dans la bonne direction. En effet, de nombreux propriétaires bailleurs se sont, depuis plusieurs années déjà, tournés vers les locations courtes durées, moins contraignantes et plus rémunératrices. Cette nouvelle donne fiscale fera l'objet de dispositions intégrées dans le projet de loi de finances pour 2024, présenté cet automne.

Il est heureux qu'Elisabeth Borne ose évoquer ouvertement la pénurie de logements, dont l'assèchement du marché locatif est une des causes principales, et reconnaisse implicitement les locations de longue durée pour ce qu'elles sont : les seules à contribuer de manière effective à la satisfaction des besoins en logements des Français.

« Si nous lisons entre les lignes, cette mesure vise à pousser les propriétaires-bailleurs de biens destinés à la location de courte durée, et notamment saisonnière de type Airbnb, à remettre leurs biens sur le marché de la location « traditionnelle » à usage de résidence principale, souligne Martin Menez. Une bonne nouvelle pour un marché tendu, grippé par un manque d'offres et par une demande toujours plus importante de candidats acquéreurs exclus de l'accession à la propriété et contraints de rester locataires ».

Martin Menez regrette, néanmoins, le manque de mesures nouvelles et ambitieuses en faveur des bailleurs privés, les seuls acteurs à même de créer le nécessaire choc de l'offre.

Deux pistes se détachent et sont à examiner d'urgence :

- Puisqu'il a prouvé son efficacité avec le Pinel (dispositif aujourd'hui mort) : une réduction d'impôt pour les propriétaires bailleurs qui rénovent énergétiquement leur logement ancien.

- Une hausse de la taxe sur les logements vacants, pour dissuader les placements patrimoniaux « dormants » qui amputent toujours plus l'offre locative.

Principales forces vives du marché locatif, les propriétaires bailleurs voient en effet leurs investissements perdre en rendement et en intérêt, suite à une succession de mesures toujours plus contraignantes à leur égard. Dernière en date, la prorogation du plafonnement de la hausse de l'indice de référence des loyers.

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