



Le 13 juillet 2022

Encadrement des loyers à Paris partiellement annulé : le talon d'Achille de cette loi mis à mal

Vendredi dernier, le tribunal administratif de Paris a annulé l'arrêté du 28 mai 2019 « fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Paris ». Cette annulation, qui ne concerne toutefois que les baux signés entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2020, met directement en lumière le talon d'Achille initial de cette loi : le manque de connaissance de la réalité du marché.



Réaction de Martin Menez, Président de Bevouac

Cette décision de justice est une petite victoire pour les bailleurs, mais de courte durée. En effet, seul l'arrêté de 2019 est annulé à ce jour, alors que le problème de fond concerne la réglementation qui est à revoir dans sa globalité. Les critères qui réglementent l'encadrement des loyers ne sont pas assez bien définis et ne permettent pas de coller à la réalité du marché.

Par exemple, pour les bailleurs qui proposent leurs biens en colocation, soit une part significative du parc locatif privé, l'encadrement des loyers ne leur permet pas de proposer leur appartement au prix « réel » du marché.

D'une manière générale, l'idée d'un encadrement des loyers va dans le bon sens, car il est pensé pour protéger les locataires, mais cette décision montre à quel point elle doit être révisée pour coller à la réalité du marché, et ce, partout en France.

Aujourd'hui, la loi a des effets pervers, car elle pousse les bailleurs à sortir leur bien du marché de la location traditionnelle, créant une tension plus forte sur ce marché, et donc une plus grande difficulté pour se loger. Afin de pallier ce manque, le dispositif devra prendre en compte de manière plus précise le type de logement et l'emplacement du bien, avec un affinage des loyers par secteur, voire par quartier.

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