



19 septembre 2022

Immobilier locatif : à quand une politique du logement réellement efficace ?

Les derniers chiffres du portail « Bien'ici » sont sans appel : aujourd'hui, seulement 27% des annonces immobilières portent sur des biens en location, contre 37% avant la crise sanitaire. Quelles sont les raisons de cette hémorragie de l'offre locative ? Quel en est le véritable impact pour les Français ? Martin Menez, Président de Bevouac, expert de l'investissement locatif dans l'ancien, livre son analyse sur la situation du marché immobilier.

Encadrement et plafonnement des loyers, interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques : les bailleurs privés sont soumis à un nombre croissant de contraintes légales. Facteur aggravant, ils sont aujourd'hui victimes du contexte économique qui impacte à la hausse leurs charges. Le coût des matériaux s'est envolé, ce qui obère les travaux de rénovation thermique, pourtant nécessaires pour continuer à louer.

Pour ces raisons, de nombreux propriétaires-bailleurs, par crainte ou par effet d'aubaine, ont fait le choix d'arbitrer leur parc immobilier. Ces mises en vente ont généré une baisse palpable de l'offre disponible avec, par exemple -12% de studios et -10% de T2 à louer en 1 an, deux typologies très appréciées des locataires. La tension locative au niveau national se fait ressentir avec 87 demandes pour un studio à louer contre...50 l'année dernière !

Par ailleurs, les mesures gouvernementales ne sont pas toujours efficaces. MaPrimRénov' est une aide, certes louable, mais insuffisante. Plus d'un million de logements ont été rénovés depuis 2020, année de sa création, mais la prime n'a, en réalité, que peu profité aux bailleurs qui y sont pourtant éligibles depuis juillet 2021. D'après les chiffres de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), au 1^{er} trimestre 2022, sur les 318 429 dossiers financés, seuls 6 322 visaient des biens locatifs. Sans aides conséquentes et ciblées, les propriétaires ne seront pas en mesure de suivre les ambitions de l'État et de la loi Climat et Résilience. Pour rappel, selon les statistiques établies par Bevouac à partir des opérations réalisées pour le compte de bailleurs, il faut prévoir, en moyenne, entre 200 et 300 €/m² pour passer de la classe énergétique G à D et 400 €/m² pour passer de la classe G à B.

Les propriétaires, découragés par le coût des travaux et l'allongement de leur durée inhérente à la pénurie de main-d'œuvre (ce qui accroît la vacance locative et l'absence de loyers), préfèrent arbitrer leurs biens et profiter d'un marché immobilier avec des prix toujours hauts.

Du côté du neuf, la construction de logements s'essouffle inexorablement. Conséquence des refus de permis toujours plus nombreux et de la hausse des coûts de construction qui impacte l'équilibre financier des opérations, le nombre de logements mis en vente a décliné de 10,5% au 2^e trimestre 2022 par rapport au 2^e trimestre 2021. Sur la même période, les ventes ont chuté de 24,3%. La situation pourrait encore s'aggraver avec la perte d'attractivité du dispositif Pinel (baisse du taux de la réduction d'impôt) et son remplacement par le « Pinel+ » dès le 1^{er} janvier 2023.

Dans le même temps, entre les contraintes imposées par le HSCF (Haut conseil de stabilité financière), la remontée des taux d'intérêt et le maintien du taux d'usure à un niveau trop bas, l'accès au financement s'est compliqué pour nombre de candidats acquéreurs, les contraignant à rester locataires.

Enfin, si l'amour des Français pour la pierre ne se tarit pas, certains signes économiques inquiètent. Avec le gel de la progression des loyers, entériné par la loi pouvoir d'achat du 16 août dernier, les propriétaires bailleurs ne sont plus protégés contre l'inflation. Un possible correctif des prix dans les mois à venir les incite une nouvelle fois à arbitrer aujourd'hui, au plus haut du marché.

42% des logements en France sont des locations. Cela signifie que, tels des entrepreneurs, c'est aux bailleurs qu'incombe de rénover près de la moitié du parc immobilier Français. Un enjeu sur lequel la France - comme le reste du monde - ne peut pas se loupier. Le virage est à prendre maintenant. Aujourd'hui, les signes sont clairs : ces entrepreneurs - les bailleurs - préfèrent jeter l'éponge, avant même de se lancer dans l'aventure, sûrement la faute à ce nombre croissant de contraintes, mis en face d'une aide que très relative du gouvernement. Il faut revoir la politique d'incitation à l'investissement locatif : aides à la rénovation, fiscalité, encadrement de la location, etc. pour soutenir notamment cette transition environnementale, mais aussi cette crise du logement qui ne fait que s'empirer, les chiffres en témoignent.

Sources : Anah et Insee

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