

Bilan – Encadrement des loyers

De nombreux biens locatifs remis sur le marché

Paris, le 14 juin 2016 – Un an après la publication du décret concernant l'encadrement des loyers, Fabrice Abraham, directeur général de Guy Hoquet l'Immobilier, dresse un bilan sur l'impact de ce décret sur le marché immobilier parisien. Prix pas toujours cohérents, bailleurs qui tentent d'échapper à la législation, et surtout, nombreuses reventes de petites surfaces sont constatés sur le terrain.

« Ces 12 derniers mois, nous avons réalisé 11 000 locations en France, dont 350 à Paris. Et nous observons que seuls 20% des loyers sont concernés par une baisse effective dans la capitale, puisque la mesure inclut uniquement les baux à la relocation, indique Fabrice Abraham. Il est donc important de minimiser l'impact de ce dispositif sur le marché locatif général. Un dispositif qui engendre même dans certains cas une augmentation du loyer dans certains secteurs parisiens, même s'il a un réel impact à la baisse sur les petites surfaces. »

Les petites surfaces les plus touchées

A Paris, les biens inférieurs à 30 m² subissent une baisse marquante du prix des loyers. A Oberkampf, pour 30m², on peut passer de 700 à 400 €. Globalement, d'une relocation à l'autre, avant l'application de la loi, un loyer pouvait subir une augmentation de 8% à Paris, le taux d'augmentation passe désormais à 0.9%. Ce taux est en moyenne de 0.3% sur le reste de la France.

« Quant au marché de la transaction, nous observons dans notre réseau une hausse de 15% des ventes de petite surface en 2015 » précise Fabrice Abraham.

Une inflation des loyers dans certains cas

La sectorisation de la capitale dans le cadre de la mise en place de l'encadrement des loyers entraîne dans certains cas une augmentation de leur niveau. A quelques rues d'écart, les loyers varient notablement. De ce fait, appliquer le même plafonnement de loyer à un quartier peut donc entraîner une hausse des loyers.

« Déjà discuté lors de la parution du décret, cela se confirme aujourd'hui sur le terrain, précise Fabrice Abraham. Le quartier de la Chapelle et Caulaincourt subissent le même plafonnement, tout comme la Place des Vosges et Bastille. Les agences sur le terrain se trouvent ainsi confrontées à cette situation et doivent corriger à la baisse le loyer dans certains cas. »

Investissement locatif : une confiance qui se fragilise...

« A Paris, la majorité des propriétaires bailleurs sont de « petits investisseurs » : ils possèdent en moyenne 1,2 biens, précise Fabrice Abraham. Dans nos agences parisiennes, nous observons notamment des reventes de bien locatif, ou encore l'investisseur d'échapper à la législation en passant par la location de particulier à particulier. Il peut aussi éviter d'investir dans les travaux de son bien

locatif pour compenser la perte de loyer. Nous assistons en général à une réduction de l'offre locative à Paris et risquons d'aller vers un parc locatif de moindre qualité faute d'entretien. »

... Même si le marché parisien reste atypique.

Paris reste une valeur sûre pour la pierre et de ce fait les investisseurs dans les petites surfaces restent globalement sur le marché parisien. Parmi ces derniers, de nombreux profils correspondent à de « petits » porteurs de projet mais qui achètent pour un projet à long terme : parent qui achète pour loger son enfant étudiant, ou encore celui qui investit pour sa retraite. Malgré l'encadrement des loyers, le marché de l'investissement parisien reste toujours attractif, réaffirmant ainsi son statut de « marché exceptionnel ».

Contacts presse / agence Hopscotch

Vicktrin Gerald

01 58 65 01 26 / 06 73 67 98 35

vgerald@hopscotchcapital.fr

Contact Guy Hoquet / Responsable Communication

Deborah de l'Espinay

01 58 46 44 44 / 06 67 59 91 27

d.delespinay@guy-hoquet.com