

Immobilier



COLBERT PATRIMOINE INVEST

### BAISSE DES LOYERS DU PARC PRIVE

Le rapport de l'Observatoire CLAMEUR constate une baisse de 0.6 % des loyers du parc immobilier privé de septembre 2016 à septembre 2017.

Ce qui nuance fortement le discours du Président Emmanuel MACRON qui selon lui, les loyers élevés constituent une rente pour les bailleurs privés.

La baisse concerne 64 % des villes de plus de 100 000 h. alors que le marché locatif est toujours aussi tendu sur les régions Île de France et Sud-Est ainsi que dans les grandes capitales régionales que sont Lille, Lyon, Montpellier, Bordeaux, Nantes, et certains quartiers de Toulouse.

- D'où vient ce paradoxe économique ?
- Qui en sont les gagnants ?
- Quels en sont les risques sur le long terme ?

Les zones où le marché locatif est tendu correspondent aux zones A bis, A et certaines villes de la zone B1 (principalement BORDEAUX, NANTES, TOULOUSE ET STRASBOURG) sur la totalité de ces villes, les plafonds de loyer de la loi PINEL sont inférieurs à la valeur locative du marché libre. Dans le même temps, l'offre des logements neufs est généralement de bien meilleure qualité que les logements anciens (90% des logements neufs disposent d'un parking, des immeubles plus performants en économie d'énergie et donc plus économes pour les locataires.

En résumé la loi PINEL permet de mettre sur le marché locatif des biens de meilleure qualité à des loyers moins chers.

Dans les zones citées, l'écart entre loyers plafonnés PINEL et loyer libre est de 0,25 pouvant atteindre jusqu'à 0,4 dans certains quartiers recherchés des centres-villes. La conséquence étant une demande déplacée des locataires des immeubles anciens.

Plafonds des loyers	
zone A bis	16,72
zone A	12,42
zone B1	10
zone B2	8,69
zone C	7,5

Sur le terrain, nous constatons fréquemment une demande déplacée. Les locataires en place donnent congé à leurs bailleurs pour prendre un nouveau bail dans un immeuble en cours de livraison du même quartier.

De quoi rassurer les investisseurs en loi PINEL dont le premier souci est de trouver un locataire.

Certes le rendement locatif est inférieur à ce qu'ils pourraient avoir sur le marché libre - à la condition bien sûr de trouver un locataire - mis la perte du rendement locatif est compensée en grande partie par le rendement fiscal.

Comme le bonheur des uns ne fait pas toujours celui des autres, pour les propriétaires bailleurs des immeubles anciens, c'est la double peine.

Au mieux une diminution drastique du rendement pour ceux qui acceptent de s'aligner sur le plafond de la loi PINEL. À la condition qu'ils réalisent aussi des travaux d'embellissement suffisamment conséquents pour que le charme de l'ancien rivalise avec les avantages du neuf.

Au moins, ceux-là pourront-ils déduire les travaux sur leurs revenus fonciers et créer un déficit foncier imputable sur leur revenu global dans un plafond de 10700 €.

Pour tous les autres, le pire est possible. Une carence locative avec un bien vide qui se dégrade et l'impossibilité pour certains propriétaires de réaliser les travaux. Le rapport de l'observatoire CLAMEUR constate une baisse de 14% des propriétaires qui ont engagé des travaux de rénovation.

Dans les immeubles où la part des propriétaires bailleurs est importante, c'est toute la copropriété qui supporte le risque, avec des appartements laissés à l'abandon d'une part, mais aussi l'immeuble entier, car ces mêmes propriétaires sont très vite en défaut de paiement de leurs charges et donc l'impossibilité pour la copropriété d'engager des travaux d'entretien.

Réduction d'impôt  
maximum de 6000 € /  
an pendant 9 ans ou  
égale à 2% du  
montant de  
l'investissement