

Imodirect alerte les pouvoirs publics : « pour faire baisser les loyers des logements meublés, assouplissez l'encadrement des loyers »

En un an de crise sanitaire, la réalité du marché locatif du meublé s'est totalement inversée. Si la notion de zone tendue demeure dans les textes, elle concerne désormais davantage les bailleurs que les locataires. A Paris et dans les grandes villes, les propriétaires sont à la fois confrontés à une migration de la demande locative et à une impossibilité de moduler à la baisse le montant de leurs loyers. Pour Imodirect, agence 100% digitale de location et gestion locative, il est urgent de mettre les textes réglementaires en conformité avec la réalité nouvelle. Les pouvoirs publics doivent revoir l'encadrement des loyers.

Adapter les règles à une situation exceptionnelle

Le marché de location du meublé s'est métamorphosé dans des proportions que nul n'aurait imaginées. Au début du mois de mars 2020, les annonces postées sur le site Imodirect trouvaient si rapidement preneur qu'il fallait les déconnecter. « *Un système de régulation des visites avait été mis en place, tant la demande locative était importante. Actuellement, c'est le jour et la nuit. Le coefficient s'est inversé dans une proportion de 1 à 8, mais pas à l'avantage des bailleurs.* » précise Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect.

Une offre de plus en plus nombreuse. Alors que les candidats locataires ont migré vers les régions et les campagnes, l'offre meublée traditionnelle s'est fortement densifiée ces derniers mois. Au moment où le parc de la location touristique, dit « Airbnb », désespère de voir revenir les touristes, une grande partie des propriétaires ont fait le choix de faire passer, au moins temporairement, leur bien sur le marché « traditionnel ». « *D'autant que ce marché souffre aussi de la désertion des professionnels en voyages d'affaires ou des visiteurs de congrès et autres salons. Il n'y a plus non plus de demande de la part d'étudiants.* » ajoute Arnaud Hacquart qui poursuit « *on estime que le nombre d'annonces pour des logements meublés a doublé en un an entre janvier 2020 et janvier 2021 pour l'Île-de-France (38 000 annonces sur le site SeLoger actuellement dont plus de 9000 uniquement sur Paris.* »

Un encadrement qui bloque la baisse des loyers

Pour Arnaud Hacquart « *Dans ce contexte, les propriétaires sont en outre pénalisés par la rigidité des textes. L'encadrement des loyers avait été prévu pour protéger les locataires, en les prémunissant contre une hausse excessive des loyers. Mais désormais, pour eux, le danger réside plutôt dans leur montant actuel : il risque de devenir prohibitif pour des ménages qui auront perdu leur emploi.* »

Les bailleurs comprennent bien cette situation. Le temps de traverser cette période inouïe, nombre d'entre eux accepteraient de baisser leurs loyers, plutôt que d'endurer des accidents de paiement ou de supporter des périodes interminables d'absence d'occupants. Mais pour cela, ils doivent se sentir en confiance, et avoir l'assurance des pouvoirs publics qu'ils pourront revenir aux loyers d'avant, une fois que la crise sera passée et que l'économie aura redémarré.

Aujourd'hui, les règles sont très strictes concernant l'établissement du montant du loyer au moment d'une relocation, rendant les bailleurs peu enclins à baisser les loyers.

« *Les pouvoirs publics doivent assouplir les règles pour permettre au marché de se débloquer, et ainsi rendre les loyers plus accessibles* » pour Arnaud Hacquart.

Propriétaires-bailleurs : s'adapter à la situation

En attendant l'adaptation bienvenue des textes, Imodirect recommande aux propriétaires des grandes villes, Paris en particulier, de réviser leur préférence pour le meublé, dont le parc est aujourd'hui pléthorique et bien supérieur à la demande. « *Certains commencent à ôter le mobilier de leurs logements. Ils ont raison de le faire, c'est là que se situe la demande aujourd'hui. En termes d'investissement, rien n'est pire qu'un bien qui reste vide sur une trop longue période* » ajoute Arnaud Hacquart.

De même, les propriétaires de biens meublés en Île-de-France ou en centre-ville des grandes métropoles adoptent la bonne stratégie lorsqu'ils baissent substantiellement leurs loyers. Quand une telle décision est prise, la durée moyenne de mise en location passe alors de 45 à 20 jours.

À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Multi-entrepreneur depuis 1995 dans les secteurs de l'économie du net, du cloud et des télécoms, Arnaud Hacquart est Président associé d'Imodirect dont il assure la direction générale et opérationnelle. Il est également actionnaire et administrateur de Prixtel.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com