



Pour un "new deal" de l'investissement locatif privé

Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM

Notre ministre du logement et de l'habitat durable vient d'annoncer une grande action de mobilisation du parc vacant pour abonder l'offre locative. Elle veut inscrire, dans le prochain projet de loi de finances, un dispositif de conventionnement attrayant, de nature à inciter les propriétaires qui ne mettent pas sur le marché leur logement à le louer de nouveau, ou à le louer si sa destination était différente. Madame Cosse vise expressément les petites surfaces en cœur de ville, qui peuvent exiger des travaux de remise aux normes ou de confort pour lesquels les bailleurs manquent de moyens.

Cette volonté est-elle inédite? Non, Jean-Louis Borloo avait déjà attaché son nom à un dispositif contractuel entre l'État et les investisseurs dans l'ancien tel qu'ils aient droit à un abattement sur les revenus fonciers imposables variable selon le niveau des loyers par rapport au marché. Cet abattement, de 30% pour un loyer intermédiaire, pouvait atteindre le double, voire 70% dans le cas où un bailleur social était mandaté pour louer et gérer le bien. Ce dispositif est toujours utilisable, mais il ne porte guère ses fruits. Emmanuelle Cosse en fait le constat et attribue ces mauvaises performances à une cause essentielle: le système manque de lisibilité et de simplicité. On peut ajouter que le succès des avantages fiscaux tient aussi au marketing, et que les noms s'usent. Celui de Jean-Louis Borloo n'est plus porteur d'actualité politique et Madame Cosse pourrait vouloir légitimement qu'un dispositif porte son empreinte.

Le projet de la ministre, dont il faut souhaiter qu'il se réalise et que les arbitrages budgétaires lui soient favorables, est intéressant à trois titres. En soi, il témoigne de l'attention du gouvernement à toutes les solutions censées abonder l'offre locative, et il est clair que l'heure n'est pas à négliger quoi que ce soit pour loger les ménages, en particulier les plus fragiles ou les moins aisés. Ensuite, il signifie que Madame Cosse a fait un choix de méthode politique autrement plus pertinent que celui que Madame Hidalgo s'apprête à faire: la mairie de Paris parle désormais de sanctionner lourdement, par une taxe sur la vacance - correspondant au double de la valeur locative du bien - , les propriétaires de résidences secondaires. Il paraîtrait que cela peut les conduire à louer leur bien... La probabilité que ce geste les mène à céder le logement est plus forte, et avec elle, le risque que la destination locative soit à jamais perdue, le logement devenant la résidence principale d'un jeune couple d'accédant par exemple.

La bonne logique du contrat fiscal

L'intention d'Emmanuelle Cosse est honorable à un dernier titre majeur: elle met en exergue la bonne logique, que la FNAIM réclame depuis des années, celle du contrat fiscal. Il est urgent, au-delà de la mobilisation du parc vacant, d'instaurer un authentique statut du bailleur privé dans l'ancien, prenant en compte le dividende social versé. En clair, conditionner la reconnaissance fiscale du contribuable investisseur au niveau de loyer accepté, en faisant varier les avantages selon la modération du prix de la location. C'est le concept de "bail solidaire" auquel il faut donner enfin corps. D'autres pays, comme l'Allemagne, ont adopté cette solution. Le bénéfice est de deux ordres: une large mobilisation du parc, certes, mais aussi la création d'un marché accessible, avec des loyers intermédiaires.

L'idée complémentaire de confier la gestion de cette relation contractuelle entre le bailleur et l'Etat aux professionnels de l'administration de biens est évidemment opportune, pour la sécuriser. La mairie de Paris, qui sait aussi regarder les propriétaires autrement que comme des coupables à condamner, a mis au point le bail Multiloc, qui pourrait préfigurer un statut national. L'enjeu est bel et bien de renouveler le lien entre les pouvoirs publics et les bailleurs privés, partant du principe que les premiers ont besoin de l'engagement des seconds. Un "new deal" pour le parc locatif privé en quelque sorte.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com