

Logement : pas de choc de l'offre sans liberté !

L'UNPI donne la parole à des responsables de la société civile qui souhaitent s'exprimer sur la propriété immobilière et le droit de propriété.

Ce mois-ci, David Lisnard, maire de Cannes, président de l'agglomération Canne Lérins, vice-président du Département des Alpes-Maritimes, intervient.



Créer un choc de l'offre de logements. Oui ! Mais pour cela, il faudrait que nos gouvernants abandonnent une politique qui depuis trop longtemps et de façon croissante pénalise fiscalement les « offreurs », c'est-à-dire les investisseurs et propriétaires. Or, les dernières mesures nationales empirent la situation. Les actes contredisent les discours, et tout est fait pour aggraver la pénurie : les particuliers acheteurs ou bailleurs sont finalement pénalisés et les maires toujours plus incités en zones tendues à signer des permis de construire pour les seuls logements sociaux et les résidences secondaires, conséquence des paradoxes destructeurs des lois absurdes SRU, ALUR et Duflot.

Le remplacement depuis le 1^{er} janvier 2018, de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), prévu par la loi de finances pour 2018, vient en effet s'ajouter à la liste des sanctions infligées aux propriétaires immobiliers par le gouvernement, alors même que notre pays traverse une crise profonde du logement. Selon l'Insee, il faudrait augmenter l'offre de logements d'au moins 30 % d'ici à 2030 pour répondre aux nouveaux besoins démographiques et sociaux.

Le mode de calcul de ce nouvel impôt taxe désormais le patrimoine immobilier de manière plus large que l'ISF, avec moins de possibilités de déductions.

Rappelons que les bailleurs privés tiennent un rôle prépondérant dans le secteur du logement puisque 96 % du parc locatif privé est détenu par des particuliers.

Or, l'instauration de l'IFI risque de décourager ces derniers à investir dans l'acquisition d'un logement dans le but de le louer, ce qui réduira encore l'offre de nouveaux logements sur le marché, et générera également une inflation des loyers.

Une solution aurait été d'exclure du calcul de l'IFI tout investissement locatif réalisé par les particuliers.

L'IFI, dont les effets sont contraires à l'objectif du gouvernement de créer un « choc de l'offre de logements », s'inscrit dans la droite ligne des lois ultra-dirigistes – SRU, Duflot, ALUR – que le gouvernement refuse de réformer et qui imposent aux communes de réserver le foncier aux bailleurs sociaux, ce qui asphyxie le marché depuis vingt ans et génère une pénurie de l'offre marchande de logements aux classes moyennes.

A ces lois mortifères est venu se greffer l'article 52 de la loi de finances 2018 relatif à la réforme des aides au logement et de la politique des loyers dans le parc social, lequel, en prévoyant d'alléger les aides personnalisées au logement (APL) perçues par les bailleurs sociaux pour le compte de leurs locataires, amputera de plus de 75 % la capacité d'autofinancement desdits bailleurs pour améliorer et développer le parc de logement social.

A Cannes, les répercussions de l'article 52 pour l'Office Public de l'Habitat Cannes

Pays de Lérins sont une perte de loyer d'environ 1,5 M€ par an et un autofinancement inférieur à 5 %, taux reconnu comme seuil de fragilité par la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

Ainsi, le gouvernement, en sanctionnant financièrement les propriétaires immobiliers privés et publics par des dispositifs contre-productifs, va aggraver le déficit d'offre de logements locatifs dans notre pays, rendant encore plus difficile l'accès au logement des classes moyennes et défavorisées.

Le coup de grâce donné au secteur par le gouvernement est la suppression des APL accession dans le neuf - et dans l'ancien leur maintien temporaire et uniquement dans certaines zones tendues -, qui facilitaient l'emprunt immobilier pour les ménages primo-accédants aux revenus modestes, en remboursant une partie de leurs mensualités de crédit immobilier. La suppression de cette aide va bien entendu exclure de nombreux foyers qui n'auront plus la possibilité d'acheter sans l'APL, leur taux d'endettement devenant trop important.

Evidemment, toutes ces mesures auront également un impact récessif sur l'économie globale du secteur du logement, lequel embauche 7 % des actifs français et représente 5 % de notre PIB.

Tant que la bien-pensance gouvernementale continuera de mépriser l'investisseur immobilier et de le considérer dans l'économie irréaliste, le choc de l'offre de logements ne sera qu'une formule vaseuse et vaporeuse. Une vraie réforme du secteur doit être fondée sur la liberté, pour relancer l'offre marchande abordable de logements, tant en location qu'en accession à la propriété.