

Le 2 janvier 2012

**Jean-François BUET,**  
**Candidat à la présidence de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**  
**Président de la Fédération Nationale de l'Immobilier de Côte-d'Or (FNAIM)**  
**Secrétaire général de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**  
**Président du groupe Buet Immobilier**

## **L'ancien au secours des loyers**

Le candidat socialiste à l'élection présidentielle, par les voix de Michel Sapin et de Thierry Repentin, vient de jeter un pavé dans la marre: dans l'hypothèse de son élection et d'un changement de majorité à l'Assemblée Nationale, les loyers libres seraient bloqués dans les villes du pays dont le marché est tendu et où on enregistre des augmentations fortes. La profession immobilière et les représentants des propriétaires ont réagi immédiatement en criant au scandale, et en prédisant une vague de désinvestissement. Dont acte. Je me démarquerai des discours entendus sur deux points, le constat de la gravité de la situation et les remèdes proposés.

Le marché d'abord: on ne peut nier que dans les agglomérations économiquement les plus attrayantes les loyers aient fini, au gré des évolutions de ces quinze dernières années, de se déconnecter de la solvabilité moyenne des locataires. Globalement, entre 2000 et 2010, les augmentations se sont faites deux fois plus vite que la progression des revenus. Les conséquences pénalisent non seulement les locataires, mais aussi les bailleurs et leurs mandataires. Le taux d'effort des premiers frôle ou dépasse l'insupportable. Quant aux seconds, ils constatent une montée des retards de paiement et des impayés, dans des proportions qui témoignent d'un vrai dysfonctionnement de marché. En clair, je souscris à l'analyse de la gravité du problème, et à l'idée qu'il faut agir.

En revanche, les solutions que j'ai entendu évoquer sont à mes yeux tout à fait inadaptées. Non, la construction de logements locatifs, encouragée par la fiscalité à grands frais, n'apportera pas la solution, pour deux raisons. Le neuf ne se bâtit que là où il y a une disponibilité foncière, c'est-à-dire là où la demande locative est la moins forte, et on sait bien que le Scellier et les dispositifs précédents ont conduit à abonder l'offre là où les besoins ne s'exprimaient même pas! En second lieu, il y a le délai de construction; un plan de relance de la construction locative met deux ou trois ans à produire ses effets, alors que les ménages peinent tous les jours.

C'est l'investissement locatif dans l'ancien qui règlera tout, et c'est lui qu'il faut d'urgence catalyser. Il présente tous les avantages. D'abord, il constitue une offre mobilisable sur le champs, puisque les logements sont par définition déjà construits, et qu'il s'agit seulement de faire en sorte que des logements ayant une autre destination soient acquis pour être loués, ou que leurs propriétaires actuels en fassent des biens locatifs. Mais surtout, l'ancien est exactement là où l'on a besoin d'une offre locative, au cœur des villes et dans leur périphérie directe.

### **Contact**

---

**Jean-François BUET – 06 86 88 78 74 – [jeanfrancoisbuetpresse@gmail.com](mailto:jeanfrancoisbuetpresse@gmail.com)**  
**Groupe Buet Immobilier - Toison d'Or - 19, avenue Albert Camus - 21000 Dijon**

Comment y parvenir? Aujourd'hui, et ce depuis vingt, la proportion d'achats de logements anciens à destination locative est autour de 10%, 8 les mauvaises années, 12 les bonnes. En somme, le marché locatif urbain et suburbain ne s'enrichit guère que de 60 à 70000 unités par an... Je fais observer quand même que, sans booster fiscal, c'est un abondement supérieur à celui provoqué par les mesures Méhaignerie, Besson, Périssol ou Scellier selon les époques...

Il suffirait d'améliorer l'ordinaire fiscal de l'investissement locatif dans l'ancien, manquant notoirement d'attrait à ce jour, pour éveiller des vocations supplémentaires. Et comme le marketing et la lisibilité ont leur importance, c'est un authentique statut du bailleur privé qu'il faut créer. Au demeurant, puisque la disparition des avantages pour le neuf est programmée, ce statut doit être commun. Ce statut reposerait sur deux piliers: une meilleure reconnaissance des charges d'exploitation des investisseurs, et un contrat aux termes duquel cette reconnaissance varierait selon le dividende social payé par le bailleur. Je veux dire que le propriétaire qui accepterait des loyers minorés par rapport au marché aurait des possibilités de déduction ou d'imputation supérieures.

Bien sûr, cette innovation fiscale devrait être de nature à améliorer l'état du parc locatif privé français, en incitant les bailleurs ou les nouveaux propriétaires locatifs à engager des travaux de rénovation et de mise aux normes énergétiques. On sortirait ainsi d'une situation préjudiciable: les mesures prises il y a deux ans, avec la faculté de faire contribuer le locataire aux investissements énergétiques par une ligne spécifique de sa quittance, se sont révélées inefficaces. C'est sur la prise en charge par le propriétaire, avec un régime fiscal approprié, qu'il faut miser désormais, sans quoi le Grenelle de l'environnement ne se réalisera pas dans l'immobilier locatif ancien.

Bref, le déploiement d'une offre locative pertinente passera par l'ancien, et seulement par l'ancien. Il n'est que temps de le comprendre et d'en créer les conditions sans attendre.

*Jean-François Buet, administrateur de biens et agent immobilier dijonnais, président de la Chambre FNAIM de Côte d'Or, est candidat à l'élection présidentielle de la Fédération Nationale de l'Immobilier, qui aura lieu le 25 mai 2012. L'assemblée générale de l'organisation professionnelle élira le successeur de René Pallincourt pour la période 2013-2017.*

*Jean-François Buet, aujourd'hui secrétaire général de la FNAIM, est engagé dans le syndicalisme depuis vingt ans et occupe des fonctions nationales depuis dix ans.*

*Au sein de la FNAIM, Jean François Buet a en particulier mené une action remarquable en faveur de la formation, développant l'offre de l'École Supérieure de l'Immobilier, établissement créé à l'initiative de la FNAIM, et nouant des partenariats forts avec les principales institutions de formation du secteur. Il a également favorisé la formation continue des professions réglementées par la loi Hoguet.*

*Il dénonce l'illisibilité et la brutalité des décisions de l'État pour l'immobilier, et plaide pour une refondation de la politique du logement, fruit d'une concertation avec les professionnels de la transaction et de la gestion.*

*Il veut aussi accentuer la sécurité des consommateurs par l'instauration d'un conseil supérieur, garant de la discipline professionnelle, de l'éthique et de la déontologie, des compétences et du règlement extrajudiciaire des litiges.*

*Après des études de droit à la faculté de Dijon, Jean-François BUET a débuté sa carrière comme responsable d'agence bancaire. Il s'est ensuite dirigé vers le domaine de l'immobilier puis a rejoint le groupe Pelège en tant que directeur commercial. Poste qu'il occupera durant 10 ans. Il crée, en 1993, le groupe Buet Immobilier. Son ancrage bourguignon, dynamisé par un réseau de 5 agences implantées à Dijon et dans sa périphérie, lui assure une connaissance pointue du marché régional, en particulier du Grand Dijon et de la Côte d'Or. Avec 200 transactions par an et 25 salariés, le groupe réalise un chiffre d'affaires de 1,6 million d'euros.*

## Contact

**Jean-François BUET – 06 86 88 78 74 – jeanfrancoisbuetpresse@gmail.com**  
**Groupe Buet Immobilier - Toison d'Or - 19, avenue Albert Camus - 21000 Dijon**