

## Point de Vue...

Le 13 décembre 2011

Par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France

### Le retour du locatif

Décidé cet été et voté, l'alourdissement sévère de la taxation des plus-values sur l'ensemble des biens immobiliers hors résidences principales ne saurait être vue par les ménages comme une bonne nouvelle. Les professionnels eux-mêmes, après avoir ferrailé avec le Gouvernement et le Parlement, n'ont pu qu'acter cette modification de la donne fiscale, à un moment où le pays fait tout pour réduire son déficit public.

Une fois passée la déception, l'amertume, il est plus utile de se demander si cette disposition n'a pas des vertus, ou encore comment on peut en quelque sorte l'optimiser. D'une manière générale, en matière économique, le précepte bien connu des Stoïciens vaut mieux que toutes les attitudes de rejet : "Se vaincre plutôt que la fortune", c'est-à-dire ajuster sa stratégie à défaut de pouvoir changer le cours des choses. En pratique, quels biens sont-ils concernés par cette modification fiscale ? Les discours de la presse, des politiques, parfois même des experts ont été imprécis. Sont visés les résidences secondaires, les logements locatifs, les terrains, les murs de boutiques ou les bureaux exploités, les terrains, les parkings, les parts de SCPI.

Il faut préciser en outre que les députés ont introduit un assouplissement important dans le dispositif prévu à l'origine : sont désormais exonérées d'impôt sur les plus-values de cession, les ventes de résidences secondaires lorsque leur cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale et qu'il réemploie le fruit de la vente dans l'achat d'une résidence principale.

Que va-t-il se passer ? Incontestablement, et à cet égard l'Etat ne s'y retrouvera pas, nombre de propriétaires des biens visés par la nouvelle donne fiscale et qui comptaient les vendre au-delà de la période de détention de 15 ans - garantissant l'exonération totale d'impôt -, vont les conserver 15 de plus ! S'agissant des logements locatifs, il faut y voir un point positif : la France a besoin d'un large parc locatif, et à la faveur des cessions 8 logements locatifs sur 10 deviennent des logements occupés par leurs acquéreurs. En revanche, il y a fort à parier que les bailleurs obligés de bailleur - si l'on peut dire - seront exigeants sur la gestion de leur investissement. Les administrateurs de biens devront voir là une opportunité rêvée de démontrer leur savoir-faire et leur valeur ajoutée. Parce qu'on sait que ceux qui veulent vendre sont souvent, très souvent des déçus de l'investissement locatif, échaudés par exemple par les impayés.

On peut également conseiller désormais à ceux qui voulaient se défaire d'une résidence secondaire de l'exploiter. Là encore, un marché s'ouvre pour les professionnels de la gestion : tout prouve que la demande de maisons locatives est forte, et que les agents immobiliers ont bien du mal à la satisfaire. Enfin, les parkings qui ne seront pas vendus seront loués : à l'heure où les villes réduisent leur trafic automobile, le rendement locatif de ce support d'investissement va gagner encore en séduction.

Bref, l'augmentation de la pression fiscale va conduire à la conservation de biens dont le marché a besoin sous statut locatif, et j'attends des professionnels de l'immobilier qu'ils sachent conseiller leurs clients propriétaires et leur assurer une gestion déléguée fructueuse. Au point qu'ils en oublient leur légitime exaspération, et deviennent des bailleurs heureux.

*Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 50 pays, il emploie plus de 30 000 collaborateurs dans plus de 2 500 agences. En Europe, le réseau est présent dans 18 pays avec 1 100 agences, dont 350 en France. François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.*

#### Contact Presse

**Galivel & Ass. – Carol Galivel / Pascale Pradère – +33 (0) 1 41 05 02 02**

21/23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

**ERA FRANCE**  
42bis, rue Berthier - 78000 VERSAILLES  
Tel. 01 39 24 69 00 - Fax 01 39 24 69 01  
erafrance@erafrance.com

SAS au capital de 457.340 € - SIRET 390 051 464 00035 R.C.S. Versailles  
Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante.

Restez connecté avec ERA Immobilier !



[www.erafrance.com](http://www.erafrance.com)

