

Point de Vue...

Le 6 décembre 2011

Par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France

Suppression de la taxe sur les micro-logements : la sagesse du Sénat

C'est une double bonne nouvelle. La première est pour la démocratie, la seconde pour le marché locatif. Hier, les sénateurs ont supprimé du projet de loi de finances initiale pour 2012 la fameuse taxe inspirée par le Gouvernement, Benoist Apparu et Laurent Wauquiez en tête, sur les bailleurs pratiquant pour les logements de moins de quatorze mètres carré des loyers égaux ou supérieurs à quarante euros.

Une heureuse nouvelle pour le fonctionnement démocratique de voir que la Haute Assemblée, passée à gauche, ne vote pas de façon idéologique mais en conscience, avec une approche pragmatique, au risque - ça n'a pas manqué - d'être accusé de marquer contre son propre camp...

Une heureuse nouvelle, ensuite, pour le marché. Car enfin, soyons sérieux, cette mesure, partant sans doute d'une généreuse intention, n'était que de la poudre aux yeux, et ce pour plusieurs raisons. Je constate d'abord que c'était une demi-mesure : soit on est acquis à l'idée que le marché doit s'ajuster librement selon la solvabilité de l'offre et les exigences de la demande, soit on veut réguler. Vouloir limiter à un segment du marché le contrôle et la sanction ressortit à un geste politique incomplet : pourquoi pointer les micro-surfaces ? Quid des logements de taille moyenne pour les familles parisiennes, ou marseillaises, ou lilloises, proposés à des prix très supérieurs à la solvabilité naturelle de leurs locataires ? Le corollaire est l'impossibilité, à défaut d'un dispositif global de maîtrise, de faire appliquer la mesure : qui va contrôler et sanctionner ? Avec quels moyens humains ? On a l'exemple de la taxe sur la vacance : lever la taxe coûte plus cher que la taxe ne rapporte !

Et puis, et le Sénat l'a vu, la loi eût été perverse et tournée sans difficulté. Elle aurait incliné les propriétaires après aux gains à se placer juste en dessous du seuil de déclenchement de la taxe, à 39 € du m²... y compris ceux qui étaient auparavant à 32 ou 35 € ! Elle aurait également donné lieu à des pratiques d'évitement diverses et variées, l'imagination du contribuable incivil n'ayant pas de borne: on aurait vu des micro-logements gagner tout d'un coup un mètre carré, grâce à des mesurages complaisants. On aurait vu des locations passer du statut officiel au statut d'officieux, "sous le manteau". On aurait vu enfin des milliers de petits logements remis sur le marché de la vente et sortir ainsi de l'offre locative.

Pour autant, le sujet de la disproportion entre les loyers dans les grandes villes et la situation de leurs preneurs est douloureuse, et doit être prise à bras le corps. Comment ? Par une action politique forte, conduisant à abonder le parc locatif en cœur de ville, c'est-à-dire dans l'ancien. Il faut améliorer le régime fiscal dit " du déficit foncier", pour inciter les investisseurs personnes physiques à sortir du bois. Ils ne constituent chaque année qu'entre 8 et 12 % des acquéreurs de logements anciens, et l'objectif est de tripler ou quadrupler cette performance, pour passer à 150 ou 200.000 investissements locatifs par an. Voilà qui ferait rattraper à la France son retard en cinq ans.

Il est clair que la défiscalisation dans le neuf, dont la disparition est programmée, ne répond pas à l'essentiel des besoins, qui sont en centre-ville ou en centre-bourg. Le salut viendra par une meilleure considération fiscale des bailleurs dans l'ancien, avec par exemple des possibilités d'imputation majorées pour ceux qui acceptent des loyers modérés. Dans le climat actuel de défiance vis-à-vis des supports de placement mobilier, un tel geste politique est voué au succès, donnant à l'immobilier résidentiel locatif l'attractivité maximum. Ce serait aussi le mode le plus efficace pour résorber la vacance, qu'on estime à plusieurs centaines de milliers d'unités dans nos cités.

En tout cas, on voit que les pistes existent d'une vraie politique du locatif dans la ville, bien loin des effets de manche et des mesures optiques. Le Sénat ne s'y est pas trompé.

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