

Les réactions des différents acteurs de l'immobilier à l'élection d'Emmanuel Macron : quelles actions ou craintes pour l'immobilier ?

Pérennité des dispositifs d'aide à l'accession et à l'investissement, soutien à la construction, fiscalité stable et simplification des normes sont parmi les revendications des professionnels de l'immobilier, dans l'attente de la nomination du futur ministre du Logement.

Maintenir les dispositifs phares Prêt à Taux Zéro (PTZ) et Pinel :

- « Il est urgent d'attendre avant de toucher à l'immobilier ! Au cours du quinquennat qui vient de s'écouler, de nombreux textes (lois ALUR et Macron, lois de Finances, etc.) ont fortement bouleversé le secteur. Bien sûr, les dispositions actuelles sont loin d'être parfaites, mais le mieux est l'ennemi du bien. Gardons ce qui marche et prenons le temps d'analyser les effets des mesures mises en place ces dernières années avant d'en tirer des conclusions », défend **Rachid Laaraj, fondateur de Syneval, courtier en syndic.**

- « Nous demandons de la stabilité car nous portons des projets sur de longues durées », souligne **Edouard Rouy, Directeur de SEGER, promoteur.**

- « Il faudra que le nouveau gouvernement confirme le maintien du PTZ, indispensable pour soutenir la primo-accession, et du dispositif Pinel, qui soutient l'offre locative », estime **Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de CAFPI, courtier en crédit immobilier.**

Soutenir la construction pour tous les profils :

> simplifier normes et réglementation :

- « Nous attendons de la simplification en matière de contrainte constructive et de réglementation, et un soutien quant aux contestations abusives des arrêtés de permis de construire », prévient **Edouard Rouy, Directeur de SEGER.**

- « Parmi les mesures envisagées par Emmanuel Macron, l'effort de construction et la simplification des normes vont dans le bon sens », relève **Philippe Taboret, Directeur général adjoint de CAFPI.**

> défendre le logement HLM :

« Le logement HLM est considéré comme une rente : en 2007, le rapport Attali, auquel Emmanuel Macron a participé, prévoyait la fusion des organismes HLM pour ne garder que quelques opérateurs. Dommage que les organismes HLM soient perçus comme des gestionnaires et non pas comme des producteurs, alors que c'est ce qu'ils sont », soutient **Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta, promoteur et bailleur social.**

> prendre en compte la problématique du logement des jeunes :

« Abolissons les frontières : l'éventail de l'offre doit s'ouvrir à tous les jeunes contraints de quitter le foyer familial. L'apprenti, le jeune actif, le primo-accédant ou le locataire doivent pouvoir accéder à un habitat dédié, conforme à ses attentes et à sa capacité économique. Pourquoi ne pas créer des « ZFLJ » (Zones Franches de Logement des Jeunes) à l'instar des ZFU (zones franches urbaines) ? Celles-ci nécessiteraient une adaptation des PLU (par exemple moins de places de stationnement), un urbanisme simplifié et une fiscalité allégée, avec la suppression de la TVA. C'est un vrai plan sur une décennie qu'il faut entreprendre, en tenant compte des effets induits conséquents », propose **Laurent Strichard, Gérant d'Open Partners promoteur logements étudiants et jeunes travailleurs.**



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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

> développer le crowdfunding immobilier :

« Le crowdfunding immobilier est un moteur de la construction en permettant aux promoteurs de réunir les fonds propres nécessaires à la réalisation de leurs programmes : en 2021, l'activité pourrait permettre la construction d'environ 7 % du parc de logements neufs en France », relève **Jérémie Benmoussa, co-fondateur et Directeur Général de Fundimmo.**

> dynamiser aussi le tertiaire :

« Il serait souhaitable, et sans aucun doute très efficace économiquement, de poursuivre et de amplifier les efforts de simplification, notamment en ce qui concerne la réglementation des normes bâtiments ou l'obtention des permis de construire et la gestion des recours abusifs. Il faut tout faire pour éviter une nouvelle Samaritaine, dont la transformation aura pris plus de 10 ans : ce genre de mésaventures est profondément dissuasif, surtout pour les investisseurs étrangers. La souplesse est à privilégier, un peu comme ce qui a été fait avec les zones touristiques internationales dans la fameuse loi Macron... », précise **Philippe Perello, associé gérant de Knight Frank, conseil en immobilier d'entreprise.**

Clarifier et alléger la fiscalité :

- « En tant que Ministre de l'Economie, Emmanuel Macron était contre les rentiers. Or il se pourrait que le nouveau président perçoive l'immobilier comme une rente, donc comme non productif. Limiter l'ISF à la détention immobilière aurait peu de conséquences sur le marché, mais serait un mauvais signe de communication (Jurisprudence Duflot). Diriger l'argent investi dans l'immobilier, notamment via les dispositifs de défiscalisation, vers les entreprises, reviendrait à tuer le dispositif Pinel, soit 50 % du marché », prévient **Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta**

- « Nous attendons de la visibilité fiscale durant le prochain quinquennat », résume **Edouard Rouy, Directeur de SEGER**

- « Plus que le niveau ou les modalités de taxation, le plus important est d'arriver à construire un cadre fiscal stable pour plusieurs années et garantissant contre l'aléa, notamment de la rétroactivité fiscale », confirme **Philippe Perello, associé gérant de Knight Frank**

- « Il nous semble indispensable que le Gouvernement mène une réflexion sur les droits de mutation à titre onéreux, qui sont en France parmi les plus chers d'Europe et freinent la mobilité », pointe **Philippe Tabet, Directeur Général Adjoint de CAFPI.**

- « L'élection d'Emmanuel Macron va assurer la stabilité des taux d'intérêt, facteur clé pour les investisseurs de toute nature. Par contre, l'impôt sur la fortune immobilière pourrait être un très mauvais signal envoyé aux investisseurs, et il génère déjà un attentisme important. Cela est d'autant plus regrettable que les biens dont nous assurons le financement sont des actifs à vocation commerciale et sociétale (maisons de retraites, résidences hôtelières, résidences pour étudiants, hébergements touristiques...). Qu'ils investissent en direct ou via des placements collectifs, les particuliers supportent déjà un risque lié à l'exploitation de ces immeubles. Les considérer comme de paisibles rentiers serait une erreur », dénonce **Benjamin Nicaise, Président de Cerenicimo, plateforme d'immobilier d'investissement.**

- La fiscalité du placement en crowdfunding immobilier est aujourd'hui au centre de l'attention : le programme d'Emmanuel Macron prévoit une augmentation du taux de la CSG de 1,7 %, passant les prélèvements sociaux de 15,5 % à 17,2 % sur les revenus de notre placement. Cette mesure serait clairement handicapante pour son attractivité. Reste à savoir si cette hausse sera comblée par une baisse des prélèvements fiscaux, dont le montant est calculé sur le taux d'imposition individuel de l'investisseur », prévient **Jérémie Benmoussa, co-fondateur et Directeur Général de Fundimmo**



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Améliorer les rapports locatifs :

- « Nous attendons du nouveau gouvernement une libéralisation du marché locatif durant le prochain quinquennat », demande **Edouard Rouy, Directeur de SEGER**

- « Les premières mesures à prendre concernent le rééquilibrage des rapports entre propriétaires-bailleurs et locataires et une simplification juridique, administrative et fiscale. Il est temps que le statut de bailleur privé soit pleinement reconnu. La FNAIM propose un régime de déduction au titre de l'amortissement fiscal allant de 2 % par an pour l'offre locative à loyers libres à 8 % pour un bien loué sous le régime du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), reposant sur une assiette composée de 80 % de la valeur du bien, le bailleur s'engageant sur une durée 6 à 9 ans minimum. Les travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration et d'agrandissement devraient aussi être amortis », propose **Jean-François Buet, Président de la FNAIM**.

Soutenir l'ensemble du secteur immobilier :

- « Dans l'immobilier ancien, il convient de simplifier plusieurs dispositions immobilières rendues complexes par les réglementations successives (acte de cautionnement, diagnostics techniques, la vente des lots de copropriété, charges locatives et Bloctel...) », complète **Jean-François Buet, Président de la FNAIM**.

- « Les professionnels sont tiraillés entre la nécessité d'investir pour faire face aux nouveaux enjeux, notamment liés au numérique, et les craintes liées à la mise en place d'une nouvelle loi qui viendrait tout détricoter. Concernant les copropriétés par exemple, un équilibre a enfin été trouvé entre professionnels et consommateurs avec la mise en place d'un contrat-type de syndic, ainsi qu'une obligation de mise en concurrence des syndics de manière périodique », indique **Rachid Laaraj, fondateur de Syneval**.

- « Nous sommes favorables avec la volonté de répondre aux besoins prioritaires de logements dans les zones tendues. Les investisseurs du crowdfunding immobilier recherchent un sens à leur épargne, et seront motivés pour financer la construction de logements répondant à un réel besoin. La relance du renouvellement urbain sera également une opportunité pour accélérer la transition énergétique et accompagner les innovations technologiques et d'usage dans la construction », plaide **Souleymane-Jean Galadima, Directeur Général de Wiseed Immobilier**.

- « En tant que ministre de l'Economie et du Numérique, Emmanuel Macron a été un soutien de poids dans le développement du financement participatif en France, avec le souci de protéger la sécurité des investisseurs sans faire obstacle au développement des plateformes. Nous attendons qu'il approfondisse son soutien en tant que Président. Nous attendons qu'il mette en place un agrément autorisant les plateformes à proposer à leurs investisseurs d'être de réels investisseurs immobiliers. C'est-à-dire, de se rassembler et d'être propriétaires d'un actif immobilier professionnel privé ou public, en vue d'en obtenir un rendement annuel durant une période d'investissement définie. Cela permettrait un alignement de la France sur les pays anglo-saxons – Grande-Bretagne et Etats-Unis – précurseurs en la matière », conclut **Jérémie Benmoussa, co-fondateur et Directeur Général de Fundimmo**.

Retrouver en ligne

- [Les portraits de l'ensemble des intervenants](#)
- [Toutes les informations de Galivel & Associés et sur les différentes entreprises](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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