



CHRISTOPHE TANAY *Président de l'UNIS*

VA-T-ON ENFIN AGIR

POUR L'IMMOBILIER LOCATIF DANS LES CENTRES-VILLES ?

Nous donnons la parole à des responsables politiques ou issus de la société civile. Ce mois-ci, Christophe Tanay, président de l'UNIS, s'exprime. Réagissez et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios

Nos clients bailleurs nous le disent et nous le répètent. Ils sont de plus en plus nombreux à passer à l'acte : écrasés sous le poids de la fiscalité, des obligations réglementaires en tous genres, et pour ceux qui ont eu à le subir, lassés de la lenteur « du temps judiciaire », ils vendent.

Les centres-villes vont-ils devenir réservés à ceux qui ont les moyens de devenir propriétaires, les locataires étant rejetés en périphérie ? C'est en effet une question qui peut se poser en 2019. Les causes principales ont été identifiées :

- Un secteur surtaxé qui subit à la fois la hausse de la fiscalité locale, une imposition des revenus fonciers restée au barème progressif, et enfin l'IFI.
- Une réglementation, pour les zones les plus tendues, défavorable puisqu'après l'encadrement de la loi ALUR de 2014, annulé par les juridictions administratives en 2017, voici l'encadrement expérimental de la loi ELAN, rendu possible dans les grandes agglomérations, et d'ores et déjà demandé par la Ville de Paris.

Plutôt qu'une énième réforme de l'immobilier locatif, ne serait-il pas temps de revenir à quelques principes simples pour éviter que les bailleurs privés ne finissent par tous jeter l'éponge :

- Desserrer la pression fiscale en exonérant l'immobilier locatif de l'IFI. Au nom de quel principe, 100 000€ investis sur un contrat d'assurance vie en euros, seraient-ils « plus vertueux » que la même somme investie dans un bien locatif qui permet de loger une famille ou d'installer une boulangerie, sachant qu'on déplore par ailleurs la désertification du petit commerce dans les centres-villes ?
- Instaurer la flat-tax pour les revenus fonciers, comme c'est le cas pour les revenus des autres placements.
- Observer une réelle pause dans la production législative et réglementaire, afin de restaurer la confiance, tout investisseur recherchant la stabilité et la visibilité.
- Réduire la durée d'exonération des plus-values actuellement de 22 ans et 30 ans pour les prélèvements sociaux, ce qui constitue une prime à l'immobilisme alors que tous les acteurs, y

compris l'État, ont intérêt à une certaine fluidité du marché.

- Rendre effectives dans un temps raisonnable, à l'image de ce qui se pratique dans d'autres pays européens, les décisions de justice frappant un locataire indélicat.

Le parc privé locatif peut être contributeur du développement du marché locatif loyers abordables. Ce logement intermédiaire ne doit pas être réservé aux seuls bailleurs sociaux et institutionnels ; les propriétaires privés personne physique sont à même de répondre à cette demande s'il y a une contrepartie, et cette contrepartie, c'est l'amortissement. C'est à ce prix que l'on pourra conserver dans nos villes des logements dans le parc locatif privé.

A défaut il est à craindre que ce parc se réduise à grande vitesse, ce qui ressort des dernières observations de l'OLAP, pour se tourner éventuellement vers d'autres formes d'occupation comme la location saisonnière ou de courte durée, ou la location en meublé qui connaît déjà un essor inédit.