

« Pour l'avenir du logement locatif, il y a mieux à faire que d'encadrer les loyers »

Tout juste écoutés, mais jamais entendus lors de la préparation du projet de loi Alur, les professionnels de l'immobilier adhérents de la FNAIM s'invitent aux débats parlementaires. Convaincus que certaines des mesures envisagées auront un effet contraire à celui recherché, ils ont bien l'intention de rappeler qu'ils ont fait des contre-propositions, fondées sur l'expérience et motivées par l'intérêt général.

Un même diagnostic, un pronostic opposé

L'urgence à régler le grave problème du manque de logements à louer en France est admise par tous. C'est même « une part de l'avenir » de la France qui en dépend, s'enflamme Cécile Duflot, ministre du Logement, en présentant le projet de loi Alur devant les députés, le 10 septembre dernier.

Raison de plus pour ne pas se tromper sur les dispositions à prendre. Or, pour la FNAIM, ni l'encadrement des loyers, ni les autres mesures prévues par la loi ALUR, comme la garantie universelle des loyers, ne sont de nature à apporter une solution au manque de logements en France.

L'État, après avoir plombé le marché locatif privé par toutes sortes de freins à l'investissement, parle aujourd'hui de « régulation ».

Mais encadrer, obliger, taxer, pénaliser, etc., ce n'est pas réguler... c'est décourager. C'est aussi administrer à la hussarde un secteur déjà en difficulté. Rien, dans cette réforme, n'est fait pour augmenter le nombre de logements à louer.

Logement public et logement privé complémentaires

La suite, on la connaît. Comme il le fait depuis 30 ans, l'État va continuer de gérer la pénurie. Une pénurie promise à s'aggraver si l'on porte le coup de grâce à l'investissement locatif. Car notre pays ne peut pas se passer des bailleurs privés.

La preuve : 65 % des ménages disposent d'un revenu qui les rend éligibles au logement social ; or, l'objectif imparti au parc public, qu'il est encore loin d'atteindre malgré tous les moyens mis en œuvre, est d'assurer 25 % des besoins en logements. On est loin du compte !

C'est ça, la réalité : le logement d'une part conséquente de nos concitoyens de condition modeste pour la plupart, repose sur l'existence d'un parc locatif privé, un parc une fois et demi plus important que celui du logement public.

Focaliser tous les efforts de l'État sur le parc public et anéantir le parc privé en décourageant les propriétaires bailleurs relève donc de l'erreur politique. Les deux parcs ne sont pas antinomiques, Madame la Ministre, ils sont complémentaires, et doivent être traités avec les mêmes égards, chacun ayant son rôle à jouer :

> Au parc public de pourvoir en priorité au logement des ménages les plus défavorisés, nécessitant parfois un accompagnement social.

C'est bien le moins qu'on puisse lui demander en contrepartie des budgets importants qui lui sont alloués chaque année.

> Au parc privé de loger les autres locataires, dont des ménages à revenus moyens ou intermédiaires qui ne trouvent pas de place dans le parc public.

Et si, dans des « zones tendues », les loyers de marché sont trop chers pour bon nombre de locataires, invitons les propriétaires à proposer des loyers plus raisonnables par des mesures incitatives, et non répressives.

Encourager les bailleurs privés au lieu de les faire fuir

Encourageons – ENCOURAGEZ ! – les propriétaires à pratiquer des loyers inférieurs à ceux du marché et proches de ceux des loyers publics sociaux contre des aides diverses des collectivités locales et qui peuvent aussi passer par un allègement de la fiscalité.

Sans compromis sur la qualité du logement, qu’il soit neuf ou ancien s’il est décent et éco-performant. Mais, à services comparables, traitement comparable.

Reconnaissons – RECONNAISSEZ ! – aux bailleurs privés qui, de fait, proposent des logements à loyers maîtrisés un traitement proche de celui des bailleurs publics.

Plusieurs alternatives sont possibles :

- une exonération de la quote-part communale de la taxe foncière sur la propriété bâtie ;
- une participation d’Action Logement au financement des travaux de mise en conformité aux normes de décence et d’économie d’énergie avec, en contrepartie, un engagement du bailleur de réserver l’attribution du logement aux salariés du secteur privé ;
- à défaut, une aide de l’ANAH et/ou un crédit d’impôt pour favoriser le financement de ces mêmes travaux, avec en contrepartie, un engagement du bailleur de réserver prioritairement l’attribution du logement aux personnes ne relevant des aides d’Action Logement ;
- un abattement de déduction spécifique au titre des loyers « maîtrisés » ;
- un report majoré des déficits fonciers constatés sur le revenu global ;
- un allègement de l’impôt sur la plus-value immobilière réalisée en cas de cession du logement à la sortie de l’engagement prorogé (exemple : au terme de quinze ans de location).
- au titre de l’ISF, un abattement sur la valeur du logement pendant toute la durée de l’engagement.

La FNAIM a, depuis longtemps, manifesté sa volonté de voir notre pays disposer d’un parc locatif privé abondant, dynamique et de qualité.

Elle a fait des propositions en ce sens. En alternative à l’encadrement autoritaire et généralisé des loyers, elle a avancé une solution basée sur la justice et la solidarité : le « Bail Solidaire ».

Il est encore temps, Madame la Ministre, de reprendre cette idée, de travailler avec les collectivités territoriales sur des mesures incitatives et de reconnaître aux propriétaires-bailleurs un statut économique et social digne.

Ces mesures, ajoutées à l’attrait des Français pour la pierre, au besoin d’investir pour la retraite et, pourquoi pas, au sentiment de servir l’intérêt général, donneront au logement locatif cet « avenir » que nous appelons tous de nos vœux, vous comme nous.