

ANNE CHENU,
NATHALIE EZERZER,
CYRIL SABATIÉ,
JEAN-MARC SAMEDI,
NICOLAS THOUVENIN.



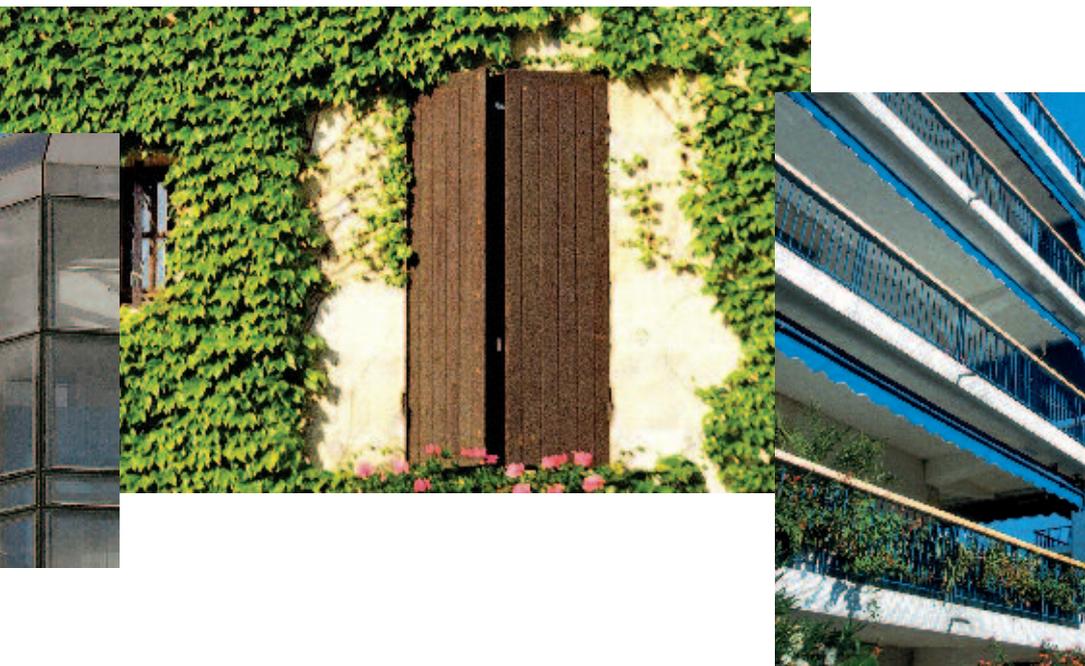
Propositions pour façon l'immobilier

L'immobilier et le logement sont parmi les principaux éléments structurants de la vie quotidienne de nos concitoyens. Dans le contexte socio-économique actuel, nul doute que toute politique du logement doit être fondée sur le maintien d'un parc existant de qualité, accessible au plus grand nombre. Il convient ainsi de mettre en œuvre une politique respectant cinq équilibres fondamentaux, garantissant la solidarité de tous les maillons de la chaîne du logement sur un marché immobilier unique : un équilibre entre le neuf et l'ancien, entre les territoires, entre les secteurs privé et social, entre les intérêts des locataires et des bailleurs et enfin, entre l'accession à la propriété et la location.

1 L'ÉQUILIBRE ENTRE LE NEUF ET L'ANCIEN

Les besoins de l'après-guerre ont conduit, pendant des décennies, à adopter des politiques essentiellement tournées vers la production de logements neufs. Aujourd'hui, une telle conception apparaît dépassée : **effort de construction et mobilisation du parc de logements existant doivent être engagés conjointement.**

Si les pouvoirs publics sont tenus de mettre en place et de maintenir les leviers nécessaires pour satisfaire un besoin moyen de 350 000 à 400 000 nouveaux logements par an, ils doivent également mettre en œuvre une politique volontaire en direction du parc existant. A défaut, notre société risque de se trouver confrontée à de graves difficultés sociales et à des problèmes d'aménagement du territoire. L'exemple du prêt à taux zéro l'illustre bien : quasiment réservé au seul



ner ensemble de demain

logement neuf pendant plus de dix ans, il a complexifié les réseaux d'infrastructure, augmenté le coût de fonctionnement des équipements collectifs et contribué à exclure les ménages modestes des centres-villes.

De surcroît, il convient dès aujourd'hui de faire face au vieillissement de la population dont la pérennité des ressources n'est plus assurée et dont les besoins impliquent d'avoir un logement à proximité des commerces et des services. Dans ce contexte, le parc de logements existant est essentiel et doit être mobilisé.

Par une exonération des droits de mutation pour les accédants modestes

Tout récemment, les pouvoirs publics ont autorisé l'extension de la taxe sur la valeur ajoutée au taux réduit en faveur des opérations de production de logements neufs en accession sociale à la propriété, dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Toutefois, le bénéfice de cette nouvelle accession sociale à la propriété, conditionné par un plafonnement des ressources

des accédants, n'est pas ouvert aux opérations portant sur des logements existants.

PROPOSITION

Afin de préserver l'équilibre entre le secteur neuf et le secteur ancien, et pour reconnaître au dernier sa dimension sociale, la FNAIM plaide en faveur d'une mesure similaire en faveur du logement ancien. A ce titre, elle propose une exonération des droits de mutation à titre onéreux sur le logement existant acquis par des accédants respectant les mêmes plafonds de ressources que dans des quartiers couverts par une convention ANRU.

Par une égalité de traitement des deux secteurs devant le prêt à taux zéro

Institué en 1995, ce n'est que dix ans plus tard que le prêt à taux zéro a été étendu à l'ancien sans travaux. Néanmoins, sa distribution reste plus favorable aux primo-accédants dans le neuf que dans l'ancien. Car si, comme dans le neuf et dans l'ancien, le montant du prêt est plafonné à 20 % du coût de l'opération, il reste supérieur dans le neuf dont le barème est structurellement plus élevé. Et il l'est d'autant plus si l'on considère

PROPOSITIONS POUR FAÇONNER ENSEMBLE L'IMMOBILIER DE DEMAIN



Le bailleur privé est autorisé à amortir une partie du prix de revient de son opération.

la dernière disposition adoptée récemment qui prévoit de le majorer, sous conditions, d'un montant pouvant atteindre 15 000 € pour les seules opérations portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs.

PROPOSITION

Ce constat ne doit pas inciter les ménages éligibles au prêt à taux zéro dans l'ancien à se détourner de ce marché en faveur du neuf. Avec un coût structurellement moins élevé que le neuf, il faut reconnaître à l'ancien son rôle de mixité sociale et de rénovation urbaine. Ainsi, pour un coût de revient final équivalent, il convient d'accorder une avance remboursable sans intérêts de même montant, majorée également jusqu'à 15 000 €, le cas échéant.

Par un assouplissement des exigences en matière d'amortissement des logements anciens réhabilités

L'incitation à l'investissement locatif dans l'ancien a été initiée par le régime Besson et son volet déduction forfaitaire majorée. Puis, le dispositif Robien a poursuivi cet engagement en ouvrant l'avantage fiscal de l'amortissement au secteur de l'ancien. Sur le principe, cet avantage est préservé par les nouveaux dispositifs mis en place depuis le 1^{er} septembre 2006 et il devrait permettre d'offrir sur le marché des logements anciens réhabilités à loyers maîtrisés ou à loyers libres recentrés.

Néanmoins, en pratique, l'expérience du dispositif Robien ancien à réhabiliter a montré ses limites pour ne pas avoir emporté l'adhésion d'un grand nombre d'investisseurs, en raison de la complexité de sa mise en œuvre et des performances imposées en termes de travaux de réhabilitation :

- les logements éligibles sont ceux qui ne satisfont pas aux critères de décence pour au moins quatre des quinze rubriques figurant à un état descriptif ;
- les travaux de réhabilitation réalisés dans les parties privatives ou dans les parties communes doivent conférer au logement, outre les quinze critères de la décence, douze performances techniques voisines des performances techniques exigées des logements neufs, dont au moins six doivent être obtenues par la réalisation de travaux ;
- en ce qui concerne les immeubles collectifs, "l'état apparent des parties communes qui desservent le logement

doit être considéré comme décent au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel", sans que ces dernières ne soient précisées.

Autant de superpositions d'exigences, parfois mal définies et pourtant conservées et transposées aux nouveaux régimes Robien recentré et Borloo populaire, qui font craindre aux investisseurs une remise en cause des avantages octroyés.

PROPOSITION

Afin que l'investissement dans le parc ancien puisse répondre à la nécessité d'offrir des logements à loyers maîtrisés, les conditions d'application des dispositifs Robien recentré et Borloo populaire devraient être simplifiées de façon très significative, ce que la FNAIM recommandait déjà en faveur du Robien ancienne formule.

Par la reconnaissance au bailleur privé d'un véritable statut d'agent économique

Depuis le dispositif Périssol d'amortissement des logements neufs, introduit par la loi du 12 avril 1996, auquel succédèrent les régimes d'amortissement Besson en janvier 1999, puis Robien en avril 2003 et, plus récemment, les dispositifs Robien recentré et Borloo populaire, on reconnaît au bailleur privé, dans le neuf, son rôle d'entrepreneur. En effet, il est autorisé à amortir une partie du prix de revient de son opération. Tout en l'incitant à mettre sur le marché locatif de nouvelles unités, il convient de reconnaître que cette mesure lui permet aussi d'améliorer notablement la rentabilité de son investissement par la prise en compte du vieillissement du bien.

Avec la loi de finances pour 2006, et les mesures correctives apportées à la détermination du revenu net foncier rendues nécessaires par le nouveau barème de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, les pouvoirs publics ont supprimé la déduction forfaitaire, au taux de 14 % en droit commun, représentative d'une notion d'amortissement. S'agit-il de dénier au bailleur, hors secteur neuf, tous droits à l'amortissement de son patrimoine locatif ?

Certes, dans le neuf comme dans l'ancien, la loi de finances pour 2006 autorise la déduc-

tion de la quasi-totalité des dépenses engagées au titre de la gestion d'un patrimoine locatif.

Si l'on peut s'autoriser à y voir une égalité de traitement avec les entrepreneurs qui déduisent leurs charges d'exploitation pour la détermination de leur bénéfice net imposable, il faut aller plus loin et reconnaître au bailleur privé son rôle d'agent économique dans l'offre de logements locatifs privés.

PROPOSITIONS

En permettant au bailleur privé le report de l'intégralité des déficits fonciers sur le revenu global, sans limitation de montant, essentiellement lorsqu'il réalise des travaux d'entretien et/ou d'amélioration, pour offrir un parc de qualité ;

En permettant au bailleur privé dans l'ancien d'amortir son investissement au moyen d'une déduction, à ce titre, de l'ordre de 3 % par an de la valeur de son bien. Par ailleurs, en faveur de ceux qui prennent un engagement irrévocable de louer un logement décent dans des conditions de plafonds de loyers, cet amortissement mériterait d'être plus rapide, pour atteindre 50 % en neuf ans et 65 % en quinze ans.

Par la prévention des copropriétés en difficulté et dégradées

Le parc des immeubles en copropriété se caractérise par sa grande hétérogénéité : localisation de l'immeuble en secteur urbain ou périurbain, qualité de la construction, équipements des parties communes, destination des lots, taille et occupation des lieux... Cela génère inéluctablement des oppositions d'intérêts entre copropriétaires, lesquels sont issus de catégories socio-professionnelles très disparates.

Bien que figurant au nombre des priorités de la politique du logement, les mesures prises en vue de traiter le problème des copropriétés en difficulté et celui de la lutte contre l'habitat dégradé peinent à apporter des solutions face à un parc qui vieillit. Chaque année, de trop nombreux immeubles tombent dans la spirale du défaut d'entretien, de la dévalorisation et de la paupérisation. La vétusté entraîne la perte de valeur, qui elle-même limite les moyens qui peuvent être consacrés à la rénovation. Or, avec la dégradation, celle-ci devient de plus en plus coûteuse. Lorsque s'ajoutent la multiplication des impayés et la perte de confiance des derniers copropriétaires occupants qui délaissent leur bien, la situation devient vite ingérable et difficilement réversible.

La cause ressort en grande partie du statut de la copropriété et de ses lacunes. Parmi celles-

ci, il faut constater que faute d'obligation légale de constituer, chaque année, des provisions pour faire face à de futurs importants travaux d'entretien, la gestion des immeubles ne se conçoit qu'à (très) court terme. Au bout de quelques années, les parties communes se dégradent, l'immeuble se paupérise, et tous les copropriétaires, qui le peuvent, vendent et sont remplacés par d'autres qui sont souvent dans une situation financière difficile, ou qui ne visent qu'un rendement locatif maximal et à court terme. Cette situation constitue un défi redoutable, car une fois que le processus de dégradation est enclenché, il s'auto-alimente.

À l'image du parc HLM couvert depuis fin 2005 par un plan stratégique de patrimoine qui fixe des options à cinq ou dix ans sur les différentes évolutions possibles, en termes de maintien en état ou de réhabilitation des immeubles, les syndicats des copropriétés privées devraient être tenus d'anticiper sur la dégradation du bâti et des éléments d'équipement communs.

PROPOSITIONS

En vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être rendus nécessaires dans les cinq années à échoir, la FNAIM propose de rendre obligatoire la constitution de provisions spéciales. Cette constitution de provisions spéciales serait initiée par un plan prévisionnel et pluriannuel de travaux présenté par le syndic de copropriété.

La FNAIM prône la création parallèle d'un produit bancaire simple et défiscalisé de type Livret A non plafonné, afin de favoriser la mise en oeuvre de ces politiques dynamiques de gestion immobilière, produit qui serait dispensé de l'imposition sur les revenus de capitaux mobiliers.

2 L'ÉQUILIBRE ENTRE LES TERRITOIRES

Pour satisfaire les besoins de logements exprimés par des clientèles modestes et, plus généralement, pour faire face à l'hétérogénéité géographique et sociale du territoire, toute politique d'aménagement urbain ou de revitalisation rurale se doit de ne pas limiter l'immobilier à un simple produit fiscal, au risque de conduire à une production inadaptée à la demande.

En matière d'accession sociale à la propriété et à l'appui de la redéfinition des conditions



PROPOSITIONS POUR FAÇONNER ENSEMBLE L'IMMOBILIER DE DEMAIN



d'éligibilité des aides récemment prises en compte, il appartient aux collectivités territoriales de poursuivre dans cette voie afin de pallier les disparités entre les territoires. De même, et concernant les incitations locales à la mise sur le marché des logements vacants, les mesures "sanction" s'étant révélées inefficaces, il convient de procéder différemment.

Par une extension de l'accès au prêt à taux zéro

La FNAIM plaide depuis de nombreuses années l'élargissement à l'ancien du prêt à taux zéro sans travaux. Depuis que cette extension a été actée, tous les observateurs constatent avec satisfaction qu'elle permet d'améliorer la solvabilité des ménages primo-accédants, évincés des espaces urbains les plus convoités, mais aussi de lever les freins à la mobilité des ménages modestes occupant le parc locatif social.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'avance remboursable sans intérêts a été étendue à une grande majorité d'accédants de la zone A par une nette revalorisation des plafonds de ressources, permettant ainsi à un ménage avec trois enfants, disposant de 6 000 € de revenus mensuels, d'avoir un projet d'accession sociale à la propriété.

PROPOSITION

En faveur d'un équilibre entre les territoires, la FNAIM considère que l'effort consenti doit être poursuivi par :

- une différenciation des plafonds de ressources entre la zone B et la zone C, actuellement soumises au même barème ;
- et consécutivement, une revalorisation des plafonds de ressources des accédants en zone B. Ainsi, le plafond pour un ménage avec trois enfants en zone B pourrait être porté à 43 200 €, permettant aussi à un ménage avec trois enfants, disposant de 5 000 € de revenus mensuels, de financer son accession sociale au moyen d'un prêt à taux zéro.

Par une fiscalité attractive et efficace pour résorber la vacance des logements

Pour inciter les propriétaires de logements vacants à abonder l'offre locative, les pouvoirs publics ont choisi d'utiliser la sanction

fiscale par un impôt sur la vacance pour les logements situés dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants. Dans les secteurs périurbains et ruraux, la taxe d'habitation pour la part communale pourra aussi venir sanctionner la vacance.

Or, les observateurs s'accordent pour considérer que la taxe sur les logements vacants se caractérise par des coûts élevés de gestion et que son efficacité est toute relative. D'ailleurs, il est paradoxal de constater que la vacance locative a baissé dans les zones où la taxe n'était pas applicable. Le même constat sera sans nul doute à déplorer dans les secteurs d'application de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

PROPOSITION

Il convient donc de considérer que la vacance peut être liée à la faiblesse des rendements locatifs, voire même à l'imposition sur les plus-values de cession. La FNAIM plaide en faveur de leviers fiscaux plus adaptés à l'ensemble du territoire pour rentabiliser, hors secteur loi Malraux, la location de logements vacants dégradés. Elle souhaite que soit accordé au propriétaire bailleur le report du déficit foncier généré par les travaux de réhabilitation au-delà de la limite des 10 700 €, moyennant l'engagement de louer pendant une certaine durée un bien ayant fait l'objet d'un loyer conventionné.

3 L'ÉQUILIBRE ENTRE SECTEUR PRIVÉ ET SECTEUR SOCIAL

Qu'il s'agisse de ses lourdeurs structurelles ou de son retard accusé en matière de logement très social et d'urgence, les faiblesses du parc social, notamment celui géré par les organismes HLM, reconnues aujourd'hui, pèsent sur l'ensemble de la filière immobilière.

Qui plus est, elles font porter au secteur privé le poids de situations difficiles. Car si la rareté du foncier et l'absence de mobilité dans le parc social ne permettent pas de dégager une offre sociale nouvelle, la question de l'accès au logement est problématique. Elle l'est d'autant plus en raison des conditions d'éligibilité aux logements HLM qui ne permettent pas à de nombreux ménages aux revenus intermédiaires d'y accéder.

Alors, si le plus souvent ces derniers ne peuvent pas non plus prétendre à une offre privée aidée, est-ce en raison d'une impossible reconnaissance de la vocation sociale du secteur privé qui, face aux difficultés de montage

des opérations sociales, ne parvient pas à développer et à fluidifier une offre adaptée ?

Par la mise sur le marché locatif du nouveau parc conventionné privé

Depuis le 1^{er} octobre 2006, il n'est plus possible d'offrir un logement ancien à la location sous le régime du conventionnement Besson. En revanche, depuis cette date, l'incitation à l'investissement locatif privé dans l'ancien fait place à un nouveau régime : le conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat. Une innovation : la configuration de ce nouveau conventionnement ne s'accompagne pas d'une obligation en termes de travaux mais d'un avantage fiscal validé par l'ANAH. Cet avantage prend la forme d'une déduction spécifique de 30 % ou de 45 % des revenus bruts fonciers, selon que le bailleur offre un logement à loyer maîtrisé ou un logement à loyer social.

PROPOSITIONS

La FNAIM s'inquiète de la période transitoire durant laquelle les acteurs du logement devront s'adapter au nouveau conventionnement. Elle souhaite que ce dispositif soit simple et attractif :

- **simple** car, pour prendre l'exemple du dispositif Besson ancien, il faut une longue période de démarrage avant qu'un nouveau régime soit connu des particuliers et des professionnels, qui vont le conseiller et aider à sa mise en place. Un changement de dispositif peut induire un ralentissement de la mise en location des logements vacants conventionnés. De plus, un régime simple à mettre en oeuvre réduit la période de vacance durant laquelle le logement ne produit pas de loyers à son propriétaire et, par conséquent, optimise la rentabilité de l'investissement.

- **attractif** car, pour la FNAIM, le nouveau conventionnement, qu'il soit à loyers maîtrisés ou sociaux, mérite d'être accompagné par une sécurisation des bailleurs qui doit prendre la forme d'une garantie de paiement des loyers diversifiée et adaptée au choix de chacun pour la gestion de son patrimoine.

4 L'ÉQUILIBRE ENTRE LES INTÉRÊTS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

Si la rentabilité de l'investissement locatif dépend tout autant du poids fiscal qui pèse sur les revenus locatifs que de la solvabilité des locataires, préserver les intérêts des locataires et des bailleurs est essentiel pour lever les freins à la mobilisation d'une offre locative nouvelle.

Au-delà de la question des "ventes à la découpe" ou de la réforme de l'ICC qui ont remis au goût du jour l'opposition traditionnelle entre bailleurs et locataires, il convient de résoudre les difficultés qu'éprouvent les bailleurs à récupérer leur bien en cas d'impayé. Une occasion donnée de traiter la question des expulsions par une politique du logement social plus dynamique, et de sécuriser les bailleurs en favorisant des mécanismes d'assurances ciblées.

Par la mise en place d'un système complémentaire de garantie des loyers impayés destiné aux populations à revenus modestes ou précaires

PROPOSITION

La FNAIM soutient les pouvoirs publics dans leur volonté de faire des bailleurs privés des acteurs de la politique sociale du logement et affirme la volonté de ses adhérents de s'associer, aux côtés de leurs mandants, aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale renforcés par la loi portant Engagement National pour le Logement.

Il convient de trouver des solutions efficaces et positives pour rassurer les propriétaires. Car, même si le nombre de sinistres issus de loyers impayés reste modéré, cette crainte focalise l'essentiel des appréhensions des bailleurs. Leur sécurisation peut être recherchée par la mise en oeuvre d'un dispositif complémentaire de garantie contre les impayés de loyers pour que les locataires aux revenus modestes, ou dans des situations précaires, puissent entrer dans le périmètre de ces contrats "Garantie des loyers impayés", ce qui est aujourd'hui impossible, en raison du "scoring" imposé par les assureurs.

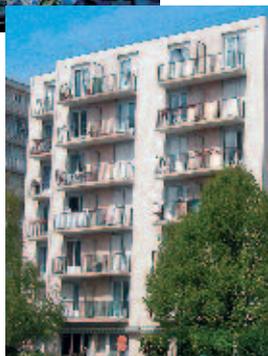
PROPOSITION

Le projet actuellement proposé par l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), avec le soutien des pouvoirs publics et des partenaires sociaux, répond à cette préoccupation, à condition qu'il ne crée pas d'entrave au fonctionnement technique, commercial et concurrentiel du marché existant. Les administrateurs de biens en sont, en effet, des acteurs clés qui doivent être considérés et mobilisés.



Nouveau régime : le conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat.

PROPOSITIONS POUR FAÇONNER ENSEMBLE L'IMMOBILIER DE DEMAIN



Par une confiance retrouvée des bailleurs dans le recours à la force publique

Illustrons notre propos par quelques chiffres. Malgré le faible taux d'impayés de loyers rapporté au nombre de logements loués dans le parc privé, de l'ordre de 2 % en 2003, on enregistre 125 078 demandes introduites par les bailleurs pour obtenir un titre exécutoire visant à faire cesser la situation d'impayés de loyers. Ce chiffre, en continue augmentation, progresse ainsi de 12,5 % par rapport à 2002.

Il en est de même pour le nombre de décisions prononçant une expulsion locative : 94 743 en 2003, ce qui représente une hausse de 12,6 % par rapport à l'année antérieure. En ce qui concerne les demandes de concours de la force publique satisfaites, en hausse de 4,5 %, elles ont été de 23 089 en 2003 sur un nombre total de 39 924 demandes, soit 16 835 demandes insatisfaites.

Enfin, le nombre d'interventions effectives de la force publique a été de 9 717 en 2003 contre 7 534 en 2002, soit 29 % de plus.

Constat : si le taux de contentieux lié aux impayés est faible et que seulement 10 000 dossiers environ arrivent jusqu'au concours effectif de la force publique sur 125 000 demandes d'obtention d'un titre exécutoire introduites devant les tribunaux pour faire cesser une situation d'impayés de loyers, les effets négatifs sont importants.

Effet négatif, d'une part, sur le budget de l'Etat, à qui le défaut d'octroi du concours de la force publique a coûté 65 M€ en 2004, au titre des indemnités dues aux propriétaires insatisfaits.

Effet négatif, d'autre part, sur le comportement des propriétaires de logements qui, craignant de ne pouvoir faire face au traitement long et onéreux d'un impayé de loyers, font de la rétention de leurs logements locatifs, voire même se désengagent pour se tourner vers d'autres "placements".

PROPOSITION

Eu égard au respect du droit de la propriété, la FNAIM plaide en faveur d'un concours de la force publique accordé plus rapidement et plus systématiquement, lorsque le locataire est manifestement de mauvaise foi. L'indemnisation doit être l'exception et non la règle.

5 L'ÉQUILIBRE ENTRE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET LA LOCATION

Aujourd'hui, l'opposition traditionnelle entre une gauche plutôt favorable au locatif et une droite attachée à la propriété apparaît dépassée. La classe politique est, en effet, relativement unanime pour conserver un parc locatif suffisant et de qualité, ainsi que pour favoriser l'accession à la propriété.

Si depuis les années 80 et la réforme du financement du logement, le marché de l'accession s'est développé, c'est sans aucun doute parce qu'il a répondu aux attentes de 55 % des Français. De ce point de vue, tous les sondages le confirment : les Français veulent majoritairement devenir propriétaires. Un statut qui offre une garantie de maintien dans le logement supérieure à celle du locataire, toujours susceptible de voir son bail résilié à terme, et qui apporte une réponse aux interrogations sur le maintien du niveau des pensions de retraites.

Le développement du marché de l'accession a permis de contribuer au soutien de l'activité et de l'emploi, de favoriser l'intégration sociale, d'alléger la charge des finances publiques par la mobilisation de l'épargne des accédants aux côtés de l'aide budgétaire, et d'accroître la mobilité dans le parc locatif social.

Pour autant, il convient de conserver un parc locatif suffisant, de qualité et apte à satisfaire aux besoins de toutes les catégories sociales de notre pays. Mais encore faut-il pour cela faire face aux carences du parc HLM et au retrait des institutionnels, constaté essentiellement dans les centres urbains.

Par la reconnaissance du rôle social de la primo-accession

Si l'équilibre social de l'habitat suppose un objectif de production de logements sociaux dans les communes où il n'y en a pas ou peu, les enjeux de la mixité sociale urbaine conduisent à ce que l'accession sociale à la propriété participe à cet objectif quantitatif.

PROPOSITION

Pour répondre à la nécessité d'un développement équilibré du logement social, la FNAIM défend l'intégration temporaire dans les 20 % de logements sociaux, des logements en primo-accession financés par un prêt à taux zéro dans le neuf comme dans l'ancien.

Par une anticipation sur les échéances des régimes d'investissement locatif conventionné

Le parc locatif privé représente actuellement près de 5,1 millions d'unités. Dans ce cadre, les récents dispositifs d'incitation à l'investissement locatif, avec plus de 472 000 opérations réalisées dans le neuf sur les seules dix dernières années, ont été plutôt efficaces. Il convient d'ajouter à ce chiffre le nombre des unités produites dans le secteur neuf diffus et des opérations réalisées dans le secteur ancien, nombre non communiqué à ce jour.

Ce nouveau parc, situé essentiellement dans les centres urbains, participe à la mixité sociale, laquelle sera renforcée avec la toute prochaine mise sur le marché des premières opérations "Borloo populaire".

La majeure partie de ce segment du secteur locatif privé, associant le plus souvent un plafond de loyers à celui des ressources du locataire, constitue un parc locatif intermédiaire indispensable, dont la pérennité doit être assurée afin d'éviter les écueils d'un désengagement massif, à l'instar de celui initié par les institutionnels dont le parc a diminué de 35 % entre 1995 et 2002.

PROPOSITIONS

Pour anticiper sur les conséquences que pourraient avoir ces échéances, la FNAIM propose des mesures incitatives au maintien du parc locatif aidé, mesures auxquelles les collectivités territoriales peuvent être associées :

- En cas d'acquisition du logement à titre onéreux : éligibilité à un allègement de la fiscalité des revenus fonciers au moyen d'une déduction spécifique de l'ordre de 30 %, en contrepartie d'un engagement de louer pendant une certaine durée.
- En cas de mutation à titre gratuit : soutien des héritiers face aux droits de succession par une réduction des droits proportionnelle à la durée de l'engagement de louer qui serait souscrit par les bénéficiaires. Cet allègement pourrait être fixé à la moitié des droits dus lorsque les héritiers s'engagent à maintenir le logement dans le parc privé locatif pendant au moins six ans, ou aux trois quarts si l'engagement est pris pour une durée d'au moins neuf ans.
- Quel que soit le type de mutation, les collectivités territoriales pourraient être associées à ces mesures en proposant une exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Par une neutralisation de la résidence principale dans le calcul de l'ISF

Aujourd'hui, la fiscalité qui pèse sur le patrimoine immobilier est très lourde. Qu'il s'agisse :

- lors de son acquisition, des droits de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit ;
- lors de sa détention, de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, de l'impôt sur le revenu foncier auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux ;
- lors de sa cession, de l'imposition des plus-values immobilières, majorée des prélèvements sociaux.

Par ailleurs, et contrairement à nos voisins européens, Allemands, Danois ou Néerlandais, la détention d'un patrimoine immobilier est de plus en plus taxée par l'impôt sur la fortune. En effet, entre 1997 et 2005, sous l'effet conjugué du doublement des prix de l'immobilier et de l'absence de revalorisation significative du barème de l'ISF, le nombre de redevables a progressé de 87 % !

Il convient donc d'accepter l'idée selon laquelle la simple détention de sa résidence principale ne fait pas de la personne concernée un citoyen fortuné, comme le montre l'exemple, aujourd'hui bien connu, de certains contribuables de l'île de Ré ! ■

PROPOSITION

Tout en espérant une refonte plus globale de cet impôt, la FNAIM plaide en faveur de l'exonération de la résidence principale dans le calcul de l'ISF.

