

## **Conforter les propriétaires bailleurs pour enrayer la crise du logement**

Pierre de Buhren, Directeur Général du Groupe Empruntis

Erwan Dupuy, Président-Directeur Général d'Evoriel

***La crise du logement en France s'aggrave. Les locataires peinent à accéder à la propriété et les propriétaires bailleurs désertent peu à peu le marché locatif. Sans une action politique courageuse et structurante ce cercle vicieux se transformera en véritable bombe sociale.***

### **Un marché figé**

« *La crise du logement touche tous les segments et bloque les parcours résidentiels* » s'alarmait un édile, lors du dernier congrès des maires de France en novembre 2024. Les locataires ne peuvent plus devenir propriétaires du fait du renchérissement du crédit. Les propriétaires ne peuvent non plus déménager pour s'agrandir. Le taux de rotation du parc locatif est passé de 29% à 19% en moins de 10 ans (source IFRAP). Et l'interdiction de louer les passoires thermiques, soit des logements de classe énergétique G, depuis le 1er janvier ne va pas arranger les choses. Résultat : un marché du logement figé comme du béton ayant pris, où les ménages peinent à trouver des solutions adaptées à leurs besoins.

Valérie Létard, la ministre du logement du précédent gouvernement Barnier, avait annoncé des mesures pour casser ce cercle vicieux et redonner de l'oxygène au marché : prêt à taux zéro généralisé, simplification des démarches d'urbanisme ou encore incitations fiscales. Et une réflexion sur des mesures pour « faire en sorte que l'investissement dans la pierre ne soit pas confiscatoire ».

Reconduite dans ses fonctions dans le gouvernement Bayrou, elle doit maintenant sortir le marteau piqueur pour briser la gangue de béton figeant le marché. En clair, il faut aller plus loin dans les réformes proposées pour relancer la construction neuve et mieux inciter et protéger les propriétaires bailleurs particuliers.

### **Soutenir l'appareil productif**

Le retour d'un dispositif d'incitation à l'investissement locatif, inspiré de l'ancien Pinel, s'impose comme une première mesure. En échange d'un allègement fiscal substantiel, les particuliers pourraient être encouragés à investir dans le neuf, stimulant ainsi l'activité de la filière BTP. Evalué à 1,1 milliards d'euros par an pour environ 40 000 logements, le coût d'un tel dispositif pour l'Etat serait largement couvert par la TVA, recouvrée tout au long de la construction, alors que la réduction d'impôt ne se déclenche qu'à la livraison, et la captation des bénéfices de la filière BTP, telle une relance keynésienne très ciblée.

En deuxième mesure, la réintroduction de la taxe d'habitation pour les résidences principales. À l'heure actuelle, l'absence de cette taxe incite davantage à privilégier les activités économiques, perçues comme plus rentables que les projets immobiliers. La réinstauration de la taxe d'habitation limiterait la hausse de la taxe foncière, très impopulaire électoralement.

### **Mieux protéger les propriétaires bailleurs privés**

L'instauration d'un moratoire sur l'interdiction de louer des passoires thermiques est une mesure de bon sens. Elle permettrait de remettre immédiatement sur le marché plusieurs centaines de milliers de logements tout en offrant un délai réaliste pour engager des travaux de rénovation énergétique.

Côté financement, adapter les règles de calcul du taux d'endettement pour les investisseurs imposé par le HCSF est une mesure immédiate, non coûteuse et demandée par l'ensemble des professionnels de la filière. Et, notamment les banques qui pourraient ainsi financer plus de projets d'achats immobiliers.

La quatrième mesure consiste à rassurer les propriétaires bailleurs privés en les protégeant mieux contre les impayés. Avec 4 millions de bailleurs personnes physiques pour 7 millions de logements en location pour l'année 2023, on est loin du cliché des multipropriétaires âpre aux gains. Accélérer les procédures judiciaires en cas de litige serait un signal fort pour restaurer la confiance.

Bien évidemment, toutes les mesures fiscales, doivent être pérennes sur le long terme, tant sur les impôts des revenus locatifs que sur la limitation de la hausse de la taxe foncière.

En agissant rapidement, le nouveau gouvernement peut éviter que le béton figé du marché ne devienne un mur infranchissable pour les ménages français.

par Pierre De Buhren Et Erwan Dupuy