

## Argumentaire : que faire pour éviter l'atrophie du secteur locatif privé ?

Les menaces portant sur l'avenir du logement en France sont montées parmi les premières préoccupations des acteurs économiques et des pouvoirs publics. Les travaux du Conseil National de la Refondation sur le Logement seront prochainement rendus publics. Les Forums Mac Mahon ont concentré leurs propres travaux sur le parc locatif privé.

Le parc immobilier résidentiel français comptait 30,2 millions de résidences principales en 2020, occupées à 58% par leur propriétaire, à 2% à titre gratuit, et à 40% par des locataires (12,1 millions de logements).

Près de 43% de ces logements sont détenus par les bailleurs sociaux et 57% par des bailleurs privés<sup>1</sup>.

Parmi ces bailleurs privés, les investisseurs institutionnels ont progressivement disparu. Ils représentaient encore 15% du parc locatif total en 1990. Ils ne sont plus aujourd'hui que de l'ordre de 2%<sup>2</sup>. Découragés par la faible rentabilité de ces investissements et les droits conférés aux occupants par la loi, ainsi que de facto par la jurisprudence et l'attitudes des pouvoirs publics lors des expulsions ou face aux squatters, ils ont cessé d'investir dans ce secteur et ont progressivement revendu leurs patrimoines historiques.

**Les bailleurs privés (13% des ménages) vont-ils à leur tour progressivement se désengager de l'investissement locatif privé, ne laissant aux ménages le choix qu'entre la propriété de leur logement ou le locatif social, et reportant sur les collectivités publiques la contrainte de financement d'un plus large parc locatif social et non social ?**

Pour les ménages aisés, la rentabilité n'est pas au rendez-vous. Selon l'INSEE<sup>3</sup>, 50% des logements en location sont détenus par des ménages possédant au moins 5 logements (environ 1 million de ménages). Ce nombre se compare à 150.0000 redevables de l'Impôt sur la Fortune Immobilière. S'ils sont « aisés », ils ne sont pas tous « fortunés ».

85% ne sont donc pas soumis à l'IFI. Pour eux, leur patrimoine immobilier leur rapporte un loyer lorsqu'il est loué et lorsque le locataire s'acquitte de son loyer (environ 2 à 5% de la valeur du bien), d'où il faut déduire les frais de location, l'assurance, la taxe foncière et les réparations (3 à 4% de la valeur du bien en moyenne sur long terme), sans compter les remises aux normes à mesure qu'elles évoluent, puis les contributions sociales et l'impôt sur le revenu (jusqu'à 62,2% de ce qui reste du loyer après les charges sans compter la majoration de 4%). L'opération n'est souvent pas rentable. Si l'on ajoute 20% de droits de succession tous les 30 ans, à payer avec de l'argent qui a subi l'impôt sur le revenu et les cotisations sociales, et qui a donc souvent coûté le triple, l'opération est franchement déficitaire.

Pour les 15% soumis à l'IFI, la charge des prélèvements obligatoires est bien plus lourde. Pour un contribuable soumis au taux de 1%, il doit consacrer chaque année 1% net, ce qui représente 3% bruts de revenus à l'IFI. Il perd de l'argent tous les ans, même s'il ne fait pas de travaux. En ajoutant les droits de succession, il fait plus que racheter son bien à l'Etat à chaque génération, parfois plus de deux fois selon ses tranches d'imposition.

---

<sup>1</sup> Observatoire des loyers - décembre 2021 - marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public

<sup>2</sup> Rapport d'information n° 180 (2017-2018) de Mme Dominique ESTROSI SASSONE, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 19 décembre 2017

<sup>3</sup> Rapport INSEE « France, portrait social Édition 2021 » publié le 25/11/2021 - Section « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers »

Qu'en est-il pour les ménages plus modestes ? 62% des bailleurs (2,4 millions de ménages) détiennent un seul bien loué, d'une surface moyenne de 66 m<sup>2</sup>, pour 67% un studio ou un deux pièces. C'est souvent un complément de revenus bien nécessaire pour la retraite, notamment pour des commerçants, artisans ou indépendants. Ils arrêtent au demeurant souvent d'y faire des travaux une fois qu'ils sont à la retraite. Un locataire qui ne paye pas, un bien qui ne peut plus être loué du fait de la réglementation sur le réchauffement climatique et les passoires thermiques, ou endommagé par le Retrait Gonflement des Argiles pour les cas où les dégâts ne sont pas pris en compte par l'assurance des catastrophes naturelles, sont pour eux un désastre, tout particulièrement dans l'habitat diffus. Ils ne sont pas en situation de supporter le coût de travaux, ni d'emprunter : pour autant qu'ils soient encore en âge d'emprunter, un emprunt de 30.000 euros au taux de 4% remboursable en 10 ans les priverait de 304 euros de revenus chaque mois, à comparer à un loyer brut de moins de 600 euros. La vente s'impose, souvent dans de mauvaises conditions vu l'état du bien, et plus encore à présent avec la hausse des taux d'intérêt qui réduit la solvabilité des acheteurs.

Que peut-il se passer si la situation reste en l'état ?

- Une partie du parc viendra inexorablement augmenter les 3,1 millions de logements vacants, dont le nombre augmente plus vite que celui du total de logements depuis 2006 ;
- Une partie du parc locatif sera vendue à des accédants à la propriété, d'autant plus importante que les prix des biens concernés baisseront fortement.
  - D'un côté, cela augmentera la proportion des ménages détenteurs de leur résidence principale, qui stagnait depuis 2010, ce qui est généralement considéré comme positif. Mais ce ne sera pas sans conséquences sur le financement de la retraite des vendeurs, surtout les plus modestes, ni sur la valeur résiduelle du patrimoine qu'ils pourront transmettre à leurs enfants ;
  - D'un autre côté, cela réduira la part de l'habitat locatif privé dans notre économie. Le rétrécissement de la place du locatif privé dans notre économie reportera une partie de la demande vers le parc locatif social, dont ce n'est pas la clientèle cible, mettant les collectivités publiques sous pression pour trouver des solutions, la pire étant le plafonnement des loyers qui raréfiera encore l'offre locative ;
- Mais surtout, ce sera un frein important à la mobilité géographique de la main d'œuvre qui ne relève pas de l'habitat social, et qui ne pourra accepter un emploi avec mobilité faute des moyens d'acheter, ou d'attendre une place dans le secteur locatif social pour autant qu'elle y ait droit, alors même que la résorption du chômage ne pourra se faire sans d'importantes mobilités géographiques. Pour apprécier ce phénomène, rappelons que :
  - Le revenu annuel moyen par unité de consommation des ménages locataires du parc privé était de 18.500 euros en 2017, à comparer à 13.100 pour les locataires du parc social et 26.300 pour les propriétaires occupants ;
  - Les ménages locataires du secteur privé sont de petite taille, la moitié d'entre eux est composé d'une personne seule, contre 35% pour l'ensemble des résidences principales, et qui changent plus rapidement de domicile : leur taux de mobilité annuelle est de 23% contre 10% pour les locataires du parc social et 5% pour les propriétaires occupants ;
  - L'occupant principal du ménage locataire du secteur privé est en moyenne âgé de 45 ans, à comparer à 53 ans pour le parc locatif social, et 60 ans pour les propriétaires occupants. Son besoin de mobilité est fort, et l'habitat locatif privé est une étape importante dans son cycle patrimonial avant de pouvoir investir, surtout pour les plus jeunes.

Au moment où les pouvoirs publics s'interrogent sur la politique du logement et le redéploiement, voire la réduction des 15,5 milliards d'euros de crédits publics consacrés au soutien du logement, ne convient-il pas de redonner un attrait suffisant à l'investissement dans le logement locatif privé, avant même de s'intéresser aux coûteux dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement dans le secteur locatif ?

Plusieurs voies nous semblent devoir être privilégiées :

- Ne pas brider la rémunération des investisseurs par des plafonnements des loyers, dont l'effet destructeur à moyen terme sur l'offre est amplement démontré ;
- Alléger la contrainte réglementaire, de façon générale, et plus particulièrement sur le rythme d'adaptation aux objectifs d'économie d'énergie ;
- Etendre progressivement la protection contre le risque de Retrait Gonflement des Argiles, qui menace dans un rythme aléatoire la moitié du parc, en le mutualisant sur l'ensemble de la population par le dispositif de garantie des catastrophes naturelles, et en engageant dès à présent la mobilisation des fonds nécessaires en ajustant la prime de garantie des catastrophes naturelles. Ce dispositif ne serait au demeurant pas limité à l'habitat locatif : 20,8 millions des logements sont des maisons abritant 70% de la population, plus exposées que l'habitat collectif, surtout urbain ;
- L'immobilier locatif pour le propriétaire fortuné est bien loin d'être une rente grâce à laquelle il s'enrichit en dormant, et d'autant moins qu'il est plus fortuné. L'immobilier, non délocalisable, est par contre une très importante ressource pour l'Etat, qui en retire près de 30%<sup>4</sup> de ses recettes fiscales (295,7 Md euros en 2021), alors que ce secteur ne représente que 22% du PIB : une véritable vache à lait. Pourquoi ne pas aménager l'IFI, au rendement au demeurant décevant, pour en réduire le caractère confiscatoire ? Une étape intermédiaire consistant à faire de cet impôt une charge déductible des revenus immobiliers serait une transformation financièrement globalement gagnante pour l'Etat et les collectivités publiques.

Attention à ne pas tuer la poule aux œufs d'or...

---

<sup>4</sup> Rapport du compte du logement 2021 du 19/09/2022 et loi de règlement du budget et d'approbation des comptes de l'année 2021