

## Pourquoi l'INSEE s'attaque à la résidence principale ?

Par Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta



***L'INSEE a proposé deux nouveaux indicateurs pour calculer l'effort des ménages propriétaires dans le logement afin de faciliter la comparaison des dépenses en logement entre propriétaires et locataires, mais aussi entre les pays européens.***

Pour rappel, le taux d'effort est actuellement mesuré via le rapport entre les dépenses effectives des ménages pour leur logement et leurs revenus.

Quelles sont ces nouvelles méthodes de calcul ?

- La première évalue le coût du service de logement des propriétaires occupants à l'aide des loyers « fictifs » qu'ils renoncent à percevoir en ne mettant pas ce logement sur le marché locatif.
- La seconde reprend cette logique, mais partage cette renonciation à percevoir un loyer entre placement financier et investissement locatif, ce qui introduit dans le raisonnement les évolutions de prix et les rendements des placements.

### **Quels impacts auront ces nouveaux indicateurs ?**

Tout d'abord, il est opportun de rappeler que le loyer fictif provient d'une proposition délirante de France Stratégie qui a souhaité début 2016, taxer les propriétaires non-accédants, d'un loyer dont ils se sont émancipés. Remettre la notion de loyers fictifs sur le tapis par l'intermédiaire de calculs INSEE est assimilable à une tentative rampante d'immiscer cette idée dans les futures décisions politiques et l'esprit des Français.

### **À court terme**

Sous couvert d'une volonté de rationalisation de l'investissement immobilier, ces nouveaux calculs impliquent à court terme de réduire le logement à une simple idée d'investissement locatif et à l'éloigner de sa destination première : l'habitat.

### **À moyen terme**

Cette rationalisation exacerbée aura à moyen terme un effet beaucoup plus pervers puisqu'il finira de convaincre le gouvernement et le grand public de ne retenir que la notion d'investissement du logement, jusqu'à intégrer ce gain fictif à l'impôt sur le revenu.

### **À long terme**

Finalement, on assisterait à un trouble sans précédent de l'accession à la propriété et le patrimoine collectif s'effondrerait sous l'effet mécanique d'un déséquilibre entre une offre pléthorique de logements remis sur le marché par des propriétaires écoeurés d'être retournés à la case départ et une demande qui de ce fait, serait en voie d'extinction.

#### **Groupe Gambetta, en bref...**

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie et Ile-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe produit 1 200 logements par an, également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>