



TRIBUNE LIBRE août 2022

Le bailleur privé au secours de la nouvelle donne du logement

Tribune par Stéphane Imowicz, président d'Ikory

Dans un contexte économique et environnemental tendu, la France fait aujourd'hui face à une crise larvée du logement. Les professionnels du secteur tirent la sonnette d'alarme sur les risques d'une baisse drastique de l'offre locative, dans le neuf comme dans l'ancien.

Avec une majorité de propriétaires particuliers, instaurer un statut du bailleur privé, à même de pérenniser son action, devra être l'une des priorités d'Olivier Klein, le nouveau ministre du Logement.

Un déséquilibre accru entre l'offre et la demande de logements

Un important déséquilibre se creuse sur le marché de l'immobilier locatif. Dans le neuf, la pénurie est endémique. Les chiffres publiés par la Fédération des Promoteurs Immobiliers en mai dernier font état d'une chute de la production de 30,5 % entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2021. Confrontés à la hausse des coûts, à une pénurie de main d'œuvre, et à des élus rétifs aux projets de construction, les promoteurs réduisent leurs lancements de programmes

Dans l'ancien, le marché fait face à la sortie des logements les plus énergivores du parc locatif consécutivement à la loi Climat et Résilience (2021). Selon l'Observatoire National de la Rénovation Énergétique (ONRE), 5,2 millions de « passoires thermiques » seront interdites à la location d'ici 2028. Cette obsolescence programmée est un défi sans précédent pour le marché.

De nombreux freins à la détention d'immobilier locatif

En France, l'offre locative repose sur deux types d'acteurs. D'un côté, les bailleurs sociaux ou spécialistes du logement intermédiaire qui gèrent un parc dont l'accès est soumis à un ensemble de conditions pour les ménages et de contraintes pour les opérateurs. De l'autre côté, les bailleurs privés, à 97% des particuliers, qui contrôlent 7 millions de logements. Dans les faits, ils sont le premier bailleur de France,

Maintenir un parc locatif privé abondant repose sur la dynamique de l'investissement des particuliers, sensibles à une fiscalité stable et à un équilibre dans les relations avec les locataires. Or, ces dernières années, le bailleur privé s'est vu malmené à travers différentes mesures, comme le plafonnement des loyers dans les zones tendues, l'encadrement mis en place dans certaines grandes villes ou le resserrement des conditions d'éligibilité du dispositif Pinel.

Par ailleurs, l'immobilier supporte une fiscalité plus contraignante que les autres placements. La suppression de l'ISF et l'instauration de l'IFI a été un coup dur pour les propriétaires bailleurs, dont l'image a été ternie et fragilisée au profit des détenteurs de produits financiers ou mobiliers.

Le bailleur privé, un acteur économique à part entière

La relance de l'offre locative pourrait être dynamisée par l'établissement d'un véritable statut du bailleur privé, acteur économique essentiel, avec une fiscalité simplifiée et efficace.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel / Tiphany Rouaud – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Appliquer un principe d'amortissement, dépendant du niveau de loyer exigé et de la durée du bail serait une première démarche facile à mettre en place. Ainsi, plus le loyer serait attractif et l'engagement long, plus l'amortissement serait conséquent. Par ailleurs, améliorer la déductibilité des déficits fonciers sur le revenu global - le plafond annuel de 10.700 euros, n'a pas été réévalué depuis 30 ans - permettrait d'encourager l'investissement et d'accompagner les nécessaires travaux de rénovation énergétique.

Enfin, une réflexion sur l'équilibre des rapports entre bailleurs et locataires devra être engagée.

Mais, plus important encore que ces réformes de fond, il s'agit avant tout de rassurer les investisseurs sur le temps long. Le cadre légal et fiscal ne peut pas être remis en cause à chaque nouvelle loi de finances et à chaque changement de ministre.

L'Etat ne peut plus ignorer les tensions qui règnent sur le marché du logement. Il faut désormais agir rapidement pour relancer l'investissement locatif, en reconnaissant que l'immobilier est un secteur créateur de valeur auquel participent les bailleurs privés.

À propos d'Ikory...

Créé en 2015, Ikory, est un acteur indépendant spécialiste de l'immobilier résidentiel pour le compte des grands propriétaires et investisseurs institutionnels. Véritable incubateur de l'innovation, il intervient à tous les niveaux, logement social ou intermédiaire, immobilier de luxe ou résidences gérées, ainsi que sur tous les métiers, du conseil à l'asset management en passant par l'investissement, le montage d'opérations ou la gestion de projets de transformation. Ikory enregistre plus de 600 M€ sous contrat d'asset management, 750 M€ de transactions bloc signées depuis 2016 ainsi que 170 adresses commercialisées par appartement.

Parmi ses activités, Ikory Properties, accompagne les acquéreurs et les investisseurs privés dans leurs projets résidentiels pour tous types de logements, intermédiaire ou haut-de-gamme, neuf ou ancien, en résidence principale ou en investissement locatif.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel / Tiphany Rouaud – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>