

Michel Platero : "si on veut faire baisser les prix de l'immobilier, il faut décorrérer la propriété du bâti de celle du foncier"



Le député du MoDem, Jean-Luc Lagleize, a remis au gouvernement un rapport afin de casser l'engrenage de la hausse des prix du logement en créant notamment un "nouveau droit de propriété". L'Assemblée nationale va se pencher sur cette proposition de loi visant à réduire le coût du foncier. Michel Platero, président de la FNAIM Ile-de-France Grand Paris, décrypte ce sujet pour Atlantico.

Avec Michel
Platero

Atlantico.fr : Vous défendez aujourd'hui l'idée d'une dissociation de la propriété du bâti et du foncier. Un rapport a été remis dans ce sens au gouvernement par un député MoDem, Jean-Luc Lagleize, le 8 Novembre. A quelle problématique ce type de dispositifs souhaite-t-il répondre ?

Michel Platero : Tout d'abord, c'est un système qui s'appelle le bail à construction. L'idée est de répondre à la hausse des prix de l'immobilier à Paris et en Ile-de-France. C'est un système qui peut s'appliquer autant pour les particuliers que sur le logement social.

Aujourd'hui, ce qui vaut très cher en Ile-de-France et à Paris, c'est le terrain. Pour construire un immeuble à Paris, il faut acheter un terrain dont le prix est extrêmement élevé. Comme le prix du mètre carré a augmenté à Paris (moyenne de 12 000€/m² dans les beaux quartiers, 10 000€ en moyenne pour toute la capitale), très peu de personnes peuvent devenir propriétaires. Quelqu'un qui gagne 10 000€ par mois, marié avec trois enfants, paye 18 000€ d'impôts : s'il n'a pas d'apport ni d'héritage, il peut se payer un logement de 53m².

On paye donc aujourd'hui un loyer qui prend en compte le prix du terrain. Il faut savoir par ailleurs que dans une ville, le maire peut imposer une partie de logement social aux promoteurs. Il peut demander de 20 à 50% de logement social. Si vous avez un promoteur dont les logements sortent à 10 000€ le m², sachant que le logement social sort à 5000€, sur 100 logements, si on vous impose 50% de logements sociaux, on passe de 10 000€ à 15 000€ pour les logements privés. On fait payer au commun des mortels la différence.

Quel est le rapport avec la propriété du foncier ?

Pour éviter cette hausse des prix, la dissociation de la propriété du bâti et du foncier, une idée qui existe depuis Napoléon, consiste à créer des foncières qui sont gérées soit par la région, soit par la commune ou par la communauté de communes. Ces foncières achètent le terrain. L'intérêt, c'est que pour l'achat d'un terrain, on peut vous prêter de l'argent sur une durée très longue qui va jusqu'à 70 ans. Au lieu de faire payer au commun des mortels une partie des logements sociaux construits dans un permis déposé par un promoteur, c'est à la foncière d'acheter le terrain avec les loyers intermédiaires prévus pour le bâti. On utilise donc les loyers intermédiaires pour rembourser les crédits de long terme. Il faut savoir en effet que le dispositif des loyers intermédiaires existe en effet tout autant dans le logement privé avec la loi Pinel par exemple, que pour des logements sociaux qui sont créés par des

organismes sociaux. Avec cela, on finance 100% du bâti et une partie des intérêts uniquement en allongeant la durée de crédit. Et cela permet de faire beaucoup plus de logements que ce que l'on peut faire aujourd'hui. Il s'agit donc de diviser la propriété en deux et d'étaler le montant du crédit sur une longue durée. On résout donc une des raisons de la hausse des prix.

Quelles seraient les autres piste pour réduire la hausse des prix ?

Afin d'éviter la hausse des prix, il faut arrêter de décourager les investisseurs privés. Aujourd'hui, l'Etat (ni la région, ni les villes) ne peut pas tout faire. Si l'on ne décourage pas l'investisseur privé en termes d'immobilier, peut-être qu'il investirait un peu plus. Aujourd'hui, l'investisseur privé est un peu découragé. La tranche supérieure de l'impôt sur le revenu est aujourd'hui à 45%. Tout le monde n'est pas dedans, bien entendu... Sur les revenus locatifs, vous avez, outre l'impôt sur le revenu, la CRG CRDS à 5,2%. Vous avez la taxe foncière. Vous avez les charges de propriété. Si vous louez un meublé, Airbnb ou autre, vous avez aussi droit à la CFE. Quand vous additionnez tout cela, vous frôlez les 70% de taux d'imposition, ce qui fait que sur un loyer de 1,000 euros, il vous en reste 300€. C'est cela qui décourage les investissements privés dans l'immobilier. Vous avez aussi l'IFI. Ce que je souhaite, c'est que pour les logements mis en location, surtout dans les régions denses comme Paris et la région parisienne, c'est déjà d'enlever l'IFI.

Il existe aussi ce qu'on appelle le permis de louer. C'est une très bonne idée pour chasser les marchands de sommeil. Aujourd'hui les villes ont le droit de mettre ce permis de louer en place. Il faut alors demander, avant la mise en location, l'autorisation à la mairie qui visite le logement et estime s'il est décent et propre. Je vous donne un exemple : deux mois après, imaginons que le locataire s'en aille. A chaque location, il va falloir que le service de mairie revienne. La FNAIM veut éviter ce genre de problème, on s'est engagé lors du grand débat à faire une charte professionnelle et éthique pour que chaque agent immobilier vérifie la propreté du lieu et qu'il s'assure que tout fonctionne correctement avant de mettre en location. On demande que le permis de louer puisse être retiré aux professionnels (qui ont des cartes obligatoires d'agent immobilier, donc qui devraient être tenu de faire leur métier convenablement).

A Paris, il existe environ 47 000 logements vides et 49 000 en location Airbnb. Cela fait presque 100 000 logements qui sont sortis du marché. L'Etat encaisse des impôts, des taxes foncières des entreprises quand les gens louent un meublé, donc il n'est pas perdant sur tout, mais le problème concerne la disponibilité.

Depuis 40 ans enfin, il faut dire également qu'on ne construit pas assez et pas assez haut.