



ADVENIS - BILLON IMMOBILIER - CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER - CITYA BELVIA IMMOBILIER - DAUCHEZ - FONCIA - LOISELET & DAIGREMONT - NEXITY - ORALIA - IMMO DE FRANCE - SERGIC - SQUARE HABITAT

### **Comment remobiliser le bailleur privé sur le parc existant ? LE CONVENTIONNEMENT.**

Reconnaître le bailleur privé comme un contributeur de valeur et producteur d'un bien de première nécessité.

Reconnaître le rôle « d'intérêt général du parc privé » : part du parc actuel en loyers dits sociaux (de l'ordre de 30%), complémentarité géographique (ouest et sud-est) et de typologie (plus petites surfaces), ...

Promouvoir le conventionnement par le relais des professionnels (et non de l'ANAH),

Reconnaître la réalité du faible niveau de rendement des investissements dans l'immobilier contrairement aux idées reçues,

Abandonner les mesures stigmatisantes et technocratiques (encadrement des loyers).

Changer de paradigme : Aider le loyer de sortie et non le propriétaire.

Encourager une politique de loyers « d'intérêt général » par l'**Amortissement**.

#### ***Modalités d'un Plan de « Mobilisation pour une offre privée de loyers d'intérêt général » :***

*Le logement loué, bien de production, bénéficierait d'un amortissement, progressif selon le loyer pratiqué :*

- 1% si le loyer est intermédiaire,*
- 2% si le loyer est au niveau PLS,*
- 3% si le loyer est au niveau Plus.*

***Cet amortissement doit être calculé de telle sorte qu'il compense les pertes de loyer correspondantes.***

***Les zonages sont supprimés (simplification) : L'amortissement aurait le mérite d'être fidèle et représentatif de la réalité du marché, à la différence du zonage administratif.***

***L'entrée dans ce plan pour les bailleurs se ferait au fur et à mesure des relocations pour éviter les effets d'aubaine. La simulation qui en a été faite montre la faisabilité à coût maîtrisé.***

*Ce cadre pourrait être complété par les mesures suivantes :*

- En cas de cession, exonération de la plus-value si réinvestissement dans un logement de loyer d'intérêt général (à l'image, jusqu'alors, du propriétaire public).
- S'agissant d'un bien de production, exonération de l'IFI, du logement loué dans ces conditions. Une telle décision pourrait être étudiée pour le futur.
- Pour que le système fonctionne, le dé plafonnement des déficits fonciers sur les revenus globaux doit accompagner et être actualisé (pas de révision depuis 1993).

Dans cet environnement, l'investisseur privé reviendrait dans le circuit de production d'une offre de logements. Cette proposition répond aux critiques de la Cour des Comptes quant à son objectif de développement de logements à loyer d'intérêt général.

Le respect de ce corpus pourrait être confié aux Administrateurs de biens qui s'engageraient à le mettre en œuvre en application d'un Cahier des Charges défini par les Pouvoirs Publics et seraient habilités en conséquence.

Ce serait un exemple du conventionnement évoqué entre les professionnels relais des politiques publiques et l'Etat.