

## Taxation des loyers fictifs : un délire de France Stratégie

Par Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta

*"La guerre est une chose trop grave pour être confiée à des militaires"*. C'est une citation célèbre de Georges Clemenceau. La dernière note de France Stratégie, organisme de prospective rattaché à Matignon, en inspire une parodie : l'économie est trop sérieuse pour qu'on la laisse aux mains des économistes. France Stratégie part du principe qu'il existe un déséquilibre entre les propriétaires occupants ayant fini de rembourser leur prêt immobilier et les locataires, qui continuent d'acquitter mensuellement leur loyer.

Ce déséquilibre est préjudiciable à la capacité contributive des seconds à la croissance. Alors, au rang des solutions envisagées pour le moins critiquables, France Stratégie propose qu'on taxe les premiers, pour rétablir la parité. Oui, c'est logique : puisque les propriétaires n'ayant plus de charge d'emprunt sont allégés par rapport aux débiteurs d'un loyer, il faut leur faire porter fictivement la charge d'un loyer et assujettir ce loyer, qu'ils se versent en quelque sorte à eux-mêmes, à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. C'est absurde. Aussi absurde que de vouloir lester les chevilles d'un coureur plus rapide que les autres. Absurde et injuste au plan économique et social : France Stratégie oublie que les ménages ont la liberté, pour la plupart, d'accéder à la propriété ou de ne pas le faire. Accéder est le fruit d'un choix patrimonial, qui exige de l'engagement, des efforts aussi. Au demeurant, quand la propriété est acquise, après le remboursement du prêt, les propriétaires continuent d'assumer des charges de fonctionnement et d'entretien, voire de rénovation ou de mise aux normes du bien détenu. On ne peut non plus oublier la fiscalité des mutations qui pèse sur eux, pour l'achat, droits de mutation à titre onéreux dans l'ancien ou TVA et droits réduits dans le neuf, comme pour la transmission.

Il faut imaginer, puisqu'on nous projette dans la fiction, le résultat de la mise en œuvre de ce mécanisme infernal. D'abord, l'accession s'en trouverait enrayée, dans le neuf comme dans l'ancien. Des centaines de milliers de logements arriveraient sur le marché, cédés par des propriétaires écœurés à l'idée d'avoir fait tout ce parcours pour retourner au point de départ. En effet, les accédants ne visent pas seulement l'usufruit du bien qu'ils acquièrent, mais bel et bien la propriété pure et simple après extinction du prêt. S'ils peuvent raccourcir la durée contractuelle d'emprunt ou solder le prêt de façon anticipée, ils le font. Tous les accédants veulent arriver à l'âge de la retraite en ayant réglé le problème du logement et en s'étant libéré du règlement d'une charge mensuelle insupportable lorsque les ressources baissent, surtout à l'heure de l'affaiblissement du régime par répartition. Ils veulent aussi pouvoir transférer à leur descendance... autre chose qu'une base taxable !

Ce n'est pas que l'idéal de la propriété qui serait sacrifié, c'est le patrimoine collectif qui s'effondrerait, sous l'effet mécanique d'un déséquilibre entre une offre pléthorique et une demande en voie d'extinction, mais surtout parce que l'immobilier perdrait l'essentiel de son attrait patrimonial intrinsèque. A la clé, une catastrophe économique : l'accession aura été en 2016 à l'origine de 650 000 achats dans l'existant et de près de 220 000 opérations dans le neuf, qui auront généré la création de plus de 500 000 emplois. En clair, le recul récemment constaté du chômage doit presque tout à l'accession, qui a porté la construction et les travaux d'entretien. On pourrait également évoquer l'activité des établissements financiers, qui doivent à l'accession une fraction majeure de leur produit net bancaire.

Enfin, France Stratégie estime que la contrepartie d'une imposition des revenus fonciers fictifs doit être la suppression de la taxe foncière. Outre qu'on laisse le soin aux fonctionnaires de ce vénérable institut public d'expliquer cette option aux communes et communautés de communes, bénéficiaires de cette taxe, c'est plutôt l'aberration de bases cadastrales obsolètes qui mérite d'être traitée. Les références servant au calcul de la taxe foncière datent de 1970, et elles conduisent à une injustice insupportable entre propriétaires. Certains paient une taxe anormalement légère parce qu'elle est fondée sur des éléments de confort estimés il y a cinquante ans, d'autres, propriétaires de logements récents ou neufs, paient le juste prix. Primordial aussi de majorer la taxation des plus-values de cession de terrain en cas de conservation longue, et d'adresser le fruit de cet impôt aux communes : le pays a besoin de foncier pour construire, pas d'un support de thésaurisation de plus. Une façon également de reconnaître les efforts des collectivités pour la valorisation du territoire.

Oui, l'intention de France Stratégie de refonder la politique fiscale du logement est opportune. Il ne faut seulement pas partir du mauvais pied. La France a besoin d'améliorer l'accès à la propriété, pas de décourager les ménages qui veulent franchir le pas ou de dissuader ceux qui ont remboursé leur résidence principale, au nom d'un égalitarisme fataliste qui abîme l'idée même de progrès économique et social.

***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 sociale. 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 1 100 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 - 01 41 05 02 02**

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