

Les propositions choc du patron de la FNAIM Grand Paris

«Exonérons l'IFI pour tous les biens mis en location»



Michel Platero

Avec son accent méridional et son franc parler, Michel Platero tranche dans le petit monde feutré de l'immobilier. Retrouver ses propositions choc pour relancer l'immobilier.

À l'aube des élections présidentielles, qu'attendez-vous des candidats pour relancer l'immobilier, en 3 mesures « choc » ?

Michel Platero : 1. Aujourd'hui, on manque de logements sur tout le territoire et particulièrement à Paris et en Ile de France. Il faut augmenter le pouvoir d'achat des français et faire en sorte qu'une partie de ce pouvoir d'achat aille automatiquement dans le logement. Je me bats depuis maintenant plusieurs années pour que nos dirigeants développent l'offre de logements intermédiaires, notamment en utilisant le bail à construction. Plus de 70% de la population entre dans les critères d'attribution de ce type de logement. Mais pour que le système fonctionne, il faut que les organismes de logements sociaux financent intégralement (terrain + bâti) la construction de leur parc locatif. Actuellement, les promoteurs « privés » se voient imposer un quota de logements sociaux dans leurs programmes, ce qui a pour conséquence de faire augmenter les prix des autres logements.

2. Depuis le 1^{er} juillet dernier, un nou-

veau DPE est entré en vigueur. Malgré les corrections qui ont été apportées à la 1^{ère} méthode de calcul, les exigences en termes de travaux sont irréalisables. Les propriétaires bailleurs n'auront ni le temps ni les moyens financiers de les exécuter. Or, les biens immobiliers classés en catégorie F et G ne pourront bientôt plus être mis en location. Comme vous le savez, les travaux de performance énergétique réalisés par les bailleurs, ainsi que les diagnostics, sont d'ores et déjà déductibles de leurs revenus fonciers mais le surplus limité à 10 700 € maximum sur le revenu global donc (Il faut rendre cette déduction sans limite sur le revenu 2042). Je propose d'y ajouter pour que cela fonctionne un crédit d'impôts de 25 % du montant total des dépenses énergétiques pour les biens loués au prix du marché et de 50% pour ceux qui sont loué

«L'impôt sur la Fortune n'existe plus dans aucun pays d'Europe !»

à des loyers moindres. Je souhaite donc vivement que les échéances à venir soient repoussées afin que des biens locatifs ne soient pas retirés du marché, ce qui ne ferait qu'aggraver la pénurie de logements. 3. Dans la plupart des autres pays d'Europe, l'IFI n'existe pas. En France, les Gaulois que nous sommes, sont profondément attachés à la pierre et l'Etat, en créant l'IFI, leur fait payer cet attachement. Je propose d'encourager les bonnes volontés en exonérant d'IFI les propriétaires qui mettront leur(s) bien(s) sur le marché de la location résidentielle. Nos dirigeants semblent plutôt réceptifs à cette proposition. J'espère que Bruno LE MAIRE le sera autant que lorsqu'il m'a apporté son aide dans la mise en place du crédit d'impôt pour les bailleurs de locaux commerciaux pendant la crise sanitaire.

Ne pensez-vous pas que la France devrait être un pays plus attractif «fiscalement» ?

Effectivement, trop d'impôt tue l'impôt, c'est bien connu ! Mais trop d'impôt tue bien d'autres choses, comme le tourisme par exemple. Le milieu du tourisme a subi de plein fouet les effets de la crise sanitaire. En 2019, l'Ile de France a accueilli

50 millions de tourisme. On n'a pas retrouvé ce chiffre depuis, mais ce qui est certain, c'est qu'ils ne reviendront pas si tout est trop cher. Il faut donc alléger notre fiscalité.

Parlons un peu des prix de l'immobilier : quelle est la tendance actuelle en Ile de France ? Quelle est votre analyse ?

Pendant la crise sanitaire, les prix de l'immobilier à Paris ont fluctué tantôt à la hausse, tantôt à la baisse. En tout cas, le prix des biens de « luxe » est reparti à la hausse. Aujourd'hui, le nombre de transactions est en baisse, mais je suis optimiste : Paris restera toujours une ville attractive ; les investisseurs reviendront.

Et qu'en est-il en province ?

Entre 12% et 13% des parisiens ont quitté la capitale. Ils ont quitté des logements de qualité moyenne (étage peu élevé, sans balcon, loin des transports, etc.) pour s'installer en 1^{ère} couronne. Certains habitants de la 1^{ère} couronne sont eux partis en 2^{ème} couronne. Si la fibre était disponible partout sur le territoire, y compris dans les campagnes, la délocalisation serait encore plus importante.

Pour finir, pensez-vous que l'investissement dans l'immobilier soit encore une valeur sûre ?

Oui, attention cependant aux communes où existe un encadrement des loyers puisque les bailleurs ne peuvent pas pratiquer les loyers qu'ils souhaitent. Les dispositifs d'encadrement des loyers ne font que raréfier l'offre locative puisqu'ils ont un effet dissuasif sur les investisseurs. Il faut construire, plus et plus haut et encourager l'investissement. Des architectes talentueux nous ont démontré que l'on pouvait construire de très beaux immeubles, très hauts.

Et investir à Paris et en Ile de France reste intéressant ?

Oui, car même si une partie de la population parisienne a quitté Paris voire même l'Ile de France, il manquera toujours des logements. Le Grand Paris reste l'un des territoires les plus attractifs !

Retrouver Michel Platero sur *EntreprendreTV*