

## Relancer l'immobilier en améliorant les comptes publics

Quand le bâtiment va, tout va », dit l'adage populaire. La construction d'un logement supplémentaire entraîne en effet la création ou la sauvegarde de 1,5 emploi sur dix-huit mois. Et il est vrai que, sur la période 2005-2007, l'immobilier a soutenu la croissance, à hauteur de près de 30 %. Hélas, on va passer de 435.000 logements mis en chantier en 2007 à moins de 350.000 en 2008, alors qu'il existe un consensus politique et technique pour dire qu'il en faudrait 500.000. Si le moteur que représente l'immobilier continue de ralentir, la récession sera inévitable. Le deuxième trimestre 2008 a déjà fait apparaître un recul du PIB de 0,3 %, une baisse de 2,9 % de l'investissement des ménages et la destruction de 45.000 emplois. Les mesures nécessaires ont été prises dans le domaine de l'accession à la propriété et dans celui de la production de logements sociaux. Mais ceci est insuffisant. Or la situation budgétaire en France ne permet pas de plan de relance.

Dans ce contexte, un secteur mérite une attention particulière, celui de l'investissement locatif : cet investissement – nécessaire à la fluidité du marché du logement et généralement financé à crédit sans apport personnel – commence en effet par rapporter l'équivalent de deux TVA : une rentrée fiscale pour l'Etat (TVA de 19,6 % sur le prix HT du bien) et encore à peu près l'équivalent de cette TVA sous forme de cotisations sociales sur les salaires des travailleurs du bâtiment et de son environnement.

L'investisseur bénéficie ensuite d'un « amortissement fiscal » (Robien ou Borloo) échelonné sur neuf ans qui représente grosso modo un manque à gagner pour l'Etat égal au montant de la TVA pour les ménages imposés à 30 % de taux marginal, un peu plus pour ceux imposés à 40 %, mais seulement la moitié – situation à l'évidence injuste – pour ceux imposés à 14 %, lesquels constituent la majorité des investisseurs de ces dernières années.

Ce bilan très positif pour les comptes publics toutes poches confondues (2 TVA encaissées sur les dix-huit mois de la construction, contre 0,5 à 1 TVA décaissée sur les neuf années suivantes) s'améliore encore si l'on prend en considération les impôts locaux, car la taxe foncière et la taxe d'habitation engendrées par les investissements

correspondent à peu près à 0,5 TVA durant ces neuf ans, et continuent d'être perçues au-delà de la neuvième année.

Encore faut-il que les logements se construisent. Or le mécanisme se grippe : les ventes devraient chuter de 63.000 en 2007 à moins de 40.000 en 2008, et sans doute encore moins en 2009 si rien n'est fait. Ce mécanisme se grippe car, du fait

**Le dispositif actuel (Robien, Borloo) est injuste et de moins en moins efficace. Il est urgent de le remplacer par un « crédit d'impôt » favorable aux classes moyennes.**

de la hausse du coût de la construction et de celle du crédit, l'effort d'épargne mensuel à consentir a été, pour un même bien, multiplié par 2,5 en cinq ans ! Ceci exclut de facto les classes moyennes de l'investissement locatif, les privant ainsi d'un précieux instrument d'épargne.

En somme, le dispositif actuel (Robien, Borloo) est injuste et de moins en moins efficace. Il est urgent de le remplacer par un mécanisme de « crédit d'impôt », inspiré de ce qui a été mis en place en 2007 pour l'accession à la propriété, et qui attribuerait le même avantage (par exemple 19 % du prix HT du bien avec un plafond en valeur absolue et comme aujourd'hui un échelonnement sur neuf ans), quelle que soit la situation fiscale de l'investisseur.

Cette mesure resolvabiliserait les classes moyennes (les contribuables à 14 % de taux marginal d'imposition) en leur accordant une incitation égale à une TVA au lieu d'une demi-TVA sous l'actuel régime ; permettrait de relancer partiellement la construction et ainsi à préserver des emplois. Le mécanisme resterait vertueux pour les comptes publics : la TVA décaissée durant les neuf ans du dispositif serait toujours précédée des deux TVA encaissées durant les dix-huit mois de la construction, et partiellement compensée par les impôts locaux à hauteur d'une demi-TVA sur les neuf ans.

La loi de mobilisation sur le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Boutin) qui sera prochainement discutée au Parlement pourrait être l'occasion de cette réforme. Celle-ci prévoit à juste titre de geler la construction sur les zones saturées. Elle pourrait, sur les zones tendues, redonner des couleurs à un mécanisme d'incitation fiscale qui est aujourd'hui à bout de souffle. Recentrage géographique, meilleure attractivité financière sur les zones tendues, équité fiscale, impact positif sur les comptes publics et l'économie du pays : qui dit mieux ?

FRANÇOIS JOUVEN est président du groupe Akerys.