

Pierre-François Guiffès



Le concept de rente immobilière : sa pertinence, ses lacunes

La campagne présidentielle a replacé au centre du débat public la notion de "rente immobilière", puisque le terme a été repris par l'un des principaux candidats, au cas particulier Emmanuel Macron qui a déclaré le 1^{er} février sur France Inter : "je transforme l'ISF en impôt sur la rente immobilière".

Dans la même veine, le thinktank d'Etat France Stratégie indique que "s'agissant de l'immobilier, la taxation des revenus fonciers crée peu de distorsions économiques, la plupart de ces revenus étant assimilables à une rente et le capital immobilier présentant par nature un moindre risque d'être délocalisé".

La déclaration d'Emmanuel Macron donne l'opportunité de revenir sur la notion de rente, concept mouvant de l'analyse économique. La rente est le revenu procuré par un capital ou une propriété. Comme le concept est apparu au moment où l'activité agricole prédominait, la rente conserve de fortes adhérences avec la terre, le foncier ou l'immobilier. La notion s'est étendue

pour englober tout capital (assurance vie, emprunt d'Etat) ou toute situation avantageuse permettant d'augmenter les revenus d'un agent économique (avantage concurrentiel exclusif comme les USA avec le dollar, rente d'innovation...).

Rappelons enfin que celui qui profite de la rente est le rentier, qualification nettement plus péjorative que bienveillante. Il est donc intéressant de passer l'immobilier au tamis de ce concept.

Où chercher de la rente dans le secteur immobilier ?

L'immobilier à l'abri de l'économie résidentielle, loi des affres de l'économie productive

La notion de rente telle que verbalisée par Emmanuel Macron ou France Stratégie semble d'abord s'appuyer sur la distinction entre l'économie productive ou d'innovation et l'économie immobilière.

Cette présentation n'est pas sans rappeler les travaux de Laurent Davezies qui distingue deux bases économiques sur un territoire : une base productive, concurrentielle et basée sur des flux économiques provenant principalement de la demande extérieure au territoire, et une base résidentielle liée à la circulation interne des revenus des résidents dans le territoire. Comme le secteur immobilier relève de la base résidentielle, certains considèrent que le logement profite d'un environnement structurellement plus protecteur que l'investissement productif et assimilent les détenteurs d'actifs immobiliers à autant de rentiers.

A l'appui partiel de cette thèse, on peut constater que le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages (devant l'alimentation) suite à une hausse constante depuis le début des années 1990 : 28,1 % de la consommation des ménages en 2014 contre 21,8 % en 1990 pour la dépense nette des aides personnelles. Le taux d'effort



(rapport entre la dépense courante logement et le revenu disponible) a également augmenté et les comparaisons statistiques européennes indiquent que la France a une dépense logement rapportée à la consommation supérieure de 6 à 7 % à la moyenne européenne et a la dépense la plus élevée des six grands pays du continent.

Avantages particuliers pour les propriétaires et les professionnels

Un autre débat assimile les propriétaires et les professionnels du logement à des rentiers, sur la base de quatre exemples.

D'abord la thématique des "marchands de sommeil", Thénardier immobiliers de l'ère moderne, qui abusent de l'urgence du besoin de logement de certains pour proposer des logements à la limite de l'insalubrité et maximiser leurs retours financiers sans réaliser les investissements appropriés.

Ensuite la situation historique des professionnels de l'immobilier dans l'intermédiation, qui bénéficiaient suivant le rapport Worms de 2016 d'une "rente informationnelle" remise en cause par le numérique grâce auquel "leurs clients sont de mieux en

"Toutefois la notion de rente n'épuise pas, loin s'en faut, l'analyse économique qu'on doit faire de l'immobilier ou du logement"...

mieux informés sur l'état du marché, le niveau des prix et des loyers".

De même la critique traditionnelle de l'utilisation des moyens des politiques publiques du logement - les fameux 40 milliards annuels - dont une grande partie serait "capturée" par les différents rentiers en minimisant donc gravement l'impact souhaité des politiques publiques.

Il y a enfin le malthusianisme constructif et la rente patrimoniale freinant la satisfaction de nouveaux besoins en matière de logement, au profit de propriétaires existants exerçant des pressions sur les autorités publiques en charge des droits à construire ("maire bâtisseur maire battu"). Francis Kramarz et Philippe Tibi (2016) mentionnent

la capacité des propriétaires présents dans une localité prisée à se regrouper et faire valoir leurs intérêts financiers auprès des élus locaux et donc de transformer les villes "de lieu de croissance urbaine en coopératives de propriétaires".

Immobilier entre investissement et immobilier

Toutefois la notion de rente n'épuise pas, loin s'en faut, l'analyse économique qu'on doit faire de l'immobilier ou du logement. Regardons à ce titre l'immobilier en tant qu'investissement et l'actuelle fiscalité sur le logement.

L'investissement plutôt que la rente

La notion de rente fait d'abord l'impasse sur l'importance pourtant critique de l'investissement dans l'immobilier : les dépenses d'investissement logement (logements neufs et gros travaux d'entretien-amélioration) se sont élevées à 132 milliards d'euros en 2014. L'intensité capitaliste du secteur est élevée puisque les dépenses d'investissement représentent 42 % de la dépense courante ou

57 % des loyers en 2014. Le logement représente une composante majeure de l'investissement total du pays, 29 % en moyenne sur les trois dernières décennies.

Le propriétaire immobilier est seul à pouvoir porter le rôle d'investisseur, ce qui permet notamment de faire face au risque d'obsolescence progressif mais inéluctable du stock de logements (souhait des utilisateurs, nouvelles normes énergétiques...). Par ailleurs l'actif immobilier constitue pour les ménages une forme de capitalisation patrimoniale pour la retraite à mettre en regard des limites et des craintes portant sur la pérennité sur longue durée du système français de retraite par répartition. Une autre composante de différenciation majeure de l'investissement immobilier de la rente concerne la notion de risque portée par le propriétaire tant sur le flux de revenu (le loyer) que la valeur de l'actif.

Débat sur la fiscalité de l'immobilier

On retourne enfin au final au débat fiscal et la proposition d'Emmanuel Macron dont les termes sont littéralement les suivants : "Nous transformerons l'ISF en 'Impôt sur la Fortune Immobilière' sans accroître la fiscalité actuelle sur l'immobilier et les droits de succession", proportion d'ailleurs à prendre

en compte avec une autre proposition phare, celle consistant à exonérer de taxe d'habitation 80 % des ménages.

Rappelons d'abord que la taxation du capital immobilier existe dès à présent avec quatre principaux dispositifs : la taxation des plus-values immobilières, la taxe foncière, la partie immobilière de l'ISF et des droits de succession et que de façon générale la fiscalité sur le logement est très importante : 88 milliards d'euros en 2014, donc beaucoup plus que les 41 milliards d'euros d'aide publique.

D'aucuns voient donc dans la proposition l'instauration d'une super taxe foncière ou d'une taxation du loyer implicite remise au goût du jour par l'OFCE et France Stratégie. En tout cas Emmanuel Macron semble vouloir favoriser davantage sur le plan fiscal l'investissement dans l'économie non immobilière, ce qui peut aboutir à un alourdissement de la fiscalité sur l'épargne affectée à l'immobilier, de façon inéluctable en termes relatifs mais également aussi en termes absolus.

Conclusion

Au final, l'adaptation des politiques du logement et de sa fiscalité doit certes tenir compte des éventuelles rentes touchant le secteur et l'importance de l'économie productive, gage exclusif de la compétitivité extérieure. Mais il ne faut pas oublier les dimensions d'investissement et de risque qui s'appliquent au secteur, et voir comment on peut faire fonctionner de façon cohérente et si possible harmonieuse économie immobilière et économie productive, par exemple en mettant les politiques du logement au service d'objectifs transversaux supérieurs comme le développement économique, la mobilité, l'emploi et la lutte contre le chômage sans oublier l'accession progressive à la propriété. On peut par ailleurs réfléchir à un logement moins cher mais sans que cela remette en cause les droits des bailleurs investisseurs.



Coffret 40€ - Héritage dans le territoire - Normes applicables à France publiques
Héritage de l'histoire - Mutations technologiques et démographiques
ECONOMICA