

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 10 FÉVRIER 2025



LOI DE FINANCES POUR 2025

DES MESURES INSUFFISANTES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Après le rejet de la motion de censure à l'Assemblée nationale, le Sénat a adopté définitivement le projet de loi de finances (PLF) pour 2025. Beaucoup accueillent avec satisfaction ce vote transpartisan de mesures importantes pour les Français. Rappelons toutefois que la promulgation de la loi demeure suspendue à la décision du Conseil constitutionnel, saisi par plus de 60 députés.

Sur le fond, l'UNPI déplore une vision déséquilibrée et lacunaire de la politique du logement et constate que la majorité des mesures adoptées se concentre uniquement sur le marché du neuf, laissant de côté les logements existants.

LES MESURES ADOPTÉES

Plusieurs mesures impactant directement les propriétaires ont été adoptées :

- 1. Augmentation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)** Les départements auront la possibilité d'augmenter les frais de notaire de 0,5 point pour une période de trois ans. Une exonération est prévue pour les primo-accédants.
- 2. Extension du prêt à taux zéro (PTZ)** Le PTZ sera étendu à l'achat de logements neufs sur l'ensemble du territoire, y compris en zone rurale, afin de soutenir la construction de maisons individuelles et de stimuler le marché du neuf. Le PTZ dans l'existant est maintenu sous condition de travaux importants.
- 3. Exonération des donations familiales** Les donations jusqu'à 100 000 euros destinées à l'achat d'une résidence principale d'un enfant ou d'un petit-enfant seront exonérées, sous réserve d'une occupation du bien pendant au moins cinq ans.
- 4. Réduction du budget de MaPrimeRénov'** Le budget du dispositif MaPrimeRénov' sera réduit de 460 millions d'euros, une baisse qui risque de freiner les efforts de rénovation énergétique des propriétaires.
- 5. Aménagement de la fiscalité des locations meublées non professionnelles (LMNP)** L'article 24 du PLF, qui prévoyait d'intégrer les amortissements dans le calcul des plus-values des LMNP, a été assoupli. Si les établissements pour personnes âgées ou handicapées, les résidences seniors et étudiantes en sont exemptés, les résidences de tourisme restent concernées. L'UNPI avait largement combattu la version initiale qui aurait largement mis en péril l'investissement locatif.
- 6. Prorogation du dispositif Loc'Avantages jusqu'en 2027** Le dispositif Loc'Avantages, qui encourage la mise en location à des loyers modérés en échange d'avantages fiscaux, est prolongé jusqu'en 2027. L'UNPI a été entendue.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 10 FÉVRIER 2025



UNE REPONSE LACUNAIRE A LA CRISE DU LOGEMENT

Les mesures adoptées visent à répondre à la crise du logement, tout en délaissant l'immense potentiel du parc existant. Pire encore, les logements interdits à la location depuis le 1er janvier 2025, retirés du marché locatif faute de moyens suffisants pour les propriétaires, ne font l'objet que d'une attention faible de la part du gouvernement et alors même que la réduction du budget de MaPrimeRénov' envoie un signal alarmant.

Alors que la vacance s'aggrave dans les villes, de façon étonnante, les mesures adoptées sont largement axées sur la construction neuve. Les propriétaires ne comprennent donc pas la logique de ce budget qui fait la part belle à la maison individuelle grâce à une nouvelle mouture du prêt à taux zéro (PTZ). La maison individuelle qui contredit tous les objectifs du ZAN....

Une politique plus cohérente et respectueuse des impératifs écologiques consisterait à encourager la densification urbaine (divisions parcellaires, surélévations, réhabilitation des friches industrielles et commerciales) afin d'exploiter efficacement les ressources foncières existantes.

La France, en peine et en mal de logements dispose d'un parc ancien capable de donner de fournir une réponse immédiate. Pourtant, le choix politique favorise la production de logements neufs, dont les effets ne se feront sentir que dans plusieurs années, au moment même où la démographie française amorce un déclin.

UNE VISION DÉSÉQUILBRÉE DU LOGEMENT

L'UNPI regrette que les mesures adoptées dans la Loi de Finances fassent abstraction du rôle fondamental du parc ancien dans la politique du logement. Loin de répondre aux réalités du marché, ces mesures risquent d'accentuer la fracture entre logement neuf et existant, au détriment de milliers de nos concitoyens, propriétaires et locataires.

Si aucune mesure concrète n'est prise en faveur du parc existant, la crise du logement pourrait se transformer en crise sociale. On évoque souvent, à raison, la difficulté des Français à trouver un logement sur le marché de la location. On oublie trop souvent d'évoquer les difficultés de nombreux propriétaires bailleurs. Pris en étau entre une fiscalité punitive et des obligations coûteuses de rénovation énergétique, les propriétaires convaincus d'une absence de soutien et d'accompagnement dans ce projet national qu'est celui de la rénovation énergétique, n'ont d'autre choix que de vendre leurs biens à perte plutôt que de les louer.

L'UNPI appelle donc le Gouvernement à rééquilibrer sa politique du logement et à mieux soutenir les propriétaires engagés dans la rénovation et la location des logements existants. La Fédération formulera des propositions, dans les semaines à venir, pour soutenir les propriétaires tout en s'inscrivant dans la politique de relance de la politique du logement.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 10 FÉVRIER 2025



A PROPOS

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69