

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 17 AVRIL 2025



LOGEMENT : UN NOUVEAU REGARD SUR LE PARC PRIVÉ LOCATIF POUR UN AVENIR MEILLEUR DU LOGEMENT

UNE AMBITION : MAINTENIR ET ACCROÎTRE UN PARC PRIVÉ LOCATIF DE QUALITÉ SUR TOUS LES TERRITOIRES PERMETTANT DE LOGER D'ICI 10 ANS 30% DE NOS CONCITOYENS

Alors que la France traverse une crise du logement sans précédent, l'UNPI a mis en place un groupe de travail¹ et a engagé une réflexion qui a abouti à l'établissement d'un nouveau « **dispositif fiscal universel des revenus locatifs.** »

L'idée majeure qui a nourri la réflexion et fondé le nouveau système s'articule autour de l'encouragement des propriétaires bailleurs à se comporter comme des citoyens responsables par des actions individuelles orientées vers la satisfaction de l'intérêt général.

Deux dispositifs ont ainsi été créés afin de tenir compte de réalités différentes de chacun des acteurs du logement : le « **Dispositif fiscal universel des revenus locatifs** » ci-dessus évoqué, complété par le « **Statut des foncières intermédiaires des territoires** ». Ils sont exposés dans un Rapport qui a été remis à Madame la Ministre, Valérie LETARD.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ LOCATIF : UN PILIER CENTRAL DU LOGEMENT

En 2023, la France comptait² 36,8 millions de logements ventilés de la manière suivante : 55% de maisons individuelles et 45% d'appartements³.

Le parc locatif privé loge 23% des ménages contre 18% dans le secteur social⁴. Ce parc repose sur **5,09 millions de bailleurs**, dont **76 % sont des particuliers**. Il pèse donc lourd dans l'économie nationale avec par exemple **60 Md€ de loyers bruts annuels, et 42,6 Md€ déclarés**.

Par contraste, il existe deux types de bailleurs dont le deuxième est globalement ignoré alors même que son rôle est essentiel sur les territoires : le bailleur particulier qui est un agent économique et les dirigeants de foncières intermédiaires des territoires qui sont des entrepreneurs.

CHANGER DE REGARD : RECONNAÎTRE LE BAILLEUR COMME UN ACTEUR ÉCONOMIQUE

Le rapport appelle à considérer le bailleur comme un **producteur de services au logement**, avec des loyers comptabilisés comme tel dans les comptes du logement. À travers cette reconnaissance, il s'agit de **maintenir et accroître un parc privé de qualité sur tous les territoires, capable de loger 30 % de nos concitoyens d'ici dix ans.**

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 17 AVRIL 2025



DEUX PROPOSITIONS CONCRÈTES

1| Un dispositif fiscal universel des revenus locatifs

- **Simple** : s'inspirant de mécanismes existants ou ayant déjà existé en Europe, sans bouleverser les principes généraux de la fiscalité des revenus fonciers ;
- **Neutre** : valable pour l'ancien comme pour le neuf, sur tout le territoire ;
- **Universel** : ouvert à la location nue comme meublée, y compris en cas d'héritage ou de donation, ou sur option pour le parc existant.

Les principes de ce dispositif en bref :

- Amortissement de 80% de la valeur du bien : 2%/an pendant 40 ans (NB valeur du patrimoine locatif d'habitation : 1 680 Md€) ;
- Amortissement des gros travaux en 20 ans : 5% par an ;
- Réintégration dans le prix de revient de l'amortissement au bout de 10 ans de location ;
- Déduction des charges courantes et dépenses pour des petits entretiens ;
- Déduction des intérêts ;
- Report du déficit sur les revenus courants sans limite ;
- Coût pour l'Etat pour un système universel en pleine charge inférieur de 500 millions au coût actuel des dispositifs d'aides fiscaux. (Traitement des travaux permettant une suppression des déficits) ;
- Suppression des aides pour les bailleurs bénéficiant du dispositif ;
- Gain pour les bailleurs : 0,8 à 1 % de rendement supplémentaire.

2| Un statut pour les foncières intermédiaires des territoires

Le dispositif a vocation à être appliqué aux Dirigeants de Foncières Intermédiaires des Territoires (DFIT) s'inscrivant dans une véritable logique entrepreneuriale et caractérisée au regard de critères juridiques, financiers et professionnels.

Des critères :

- Juridiques (Patrimoine immobilier et imposition à l'IS) ;
- Financiers (CA égal ou supérieur à 1 500 000€ ; Actif à 75% constitué d'immobilier et en Europe ; Obligation d'affecter 30% du résultat en réserve d'investissement immobilier) ;
- Activité principale du mandataire social avec engagement de formation ;
- Engagement RSE triennal ;
- Le dirigeant est exonéré d'IFI à hauteur de sa participation dans une FIT et la société est éligible au pacte DUTREIL.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 17 AVRIL 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.

Pour toute information supplémentaire ou recevoir communication du rapport, contacter Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69

Notes

[1] Ce groupe de travail est composé de Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI France ; Bruno BROSSET, Administrateur UNPI France ; Hugues MARTIN, avocat fiscaliste FIDUCIAL UNPI 69 & Métropole de Lyon et Jean-Marc TORROLLION, Administrateur UNPI 69 & Métropole de Lyon.

[2] Source INSEE/SDES)

[3] Compte du logement 2023 (revenu 2022) : Curieusement les comptes du logement font état de chiffre différents de ceux de l'INSEE : 38,1 millions de logements dont 31,242 millions de résidences principales ; 7.773 millions de logements locatifs ; 24,9% de ménages dans le secteur locatif privé.

[4] Compte du logement 2023, cf supra.