



Un nouveau regard sur le parc privé locatif pour un avenir meilleur du logement

**Dispositif fiscal universel
des revenus locatifs**

**Statut des foncières
intermédiaires des territoires**

Déposé à Madame Valérie LETARD,
Ministre déléguée auprès du Ministre
de l'Aménagement du Territoire
et de la Décentralisation,
chargée du Logement

Avril 2025

Rapport du Groupe de travail UNPI FRANCE « Fiscalité et Logement »

- Sylvain GRATALOUP, Président UNPI FRANCE
- Bruno BROSSET, Administrateur UNPI FRANCE
- Hugues MARTIN, avocat fiscaliste FIDUCIAL, UNPI 69 & Métropole de LYON
- Jean-Marc TORROLLION, Administrateur UNPI 69 & Métropole de LYON

Avant-propos

Créée en 1893, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) est une Fédération regroupant près de 80 chambres locales situées sur l'ensemble du territoire français et dont l'objet est la défense de la propriété privée comme valeur fondamentale de la société.

Fort de son ancienneté, de sa légitimité et de sa vitalité, l'UNPI porte haut et fort la propriété privée et, outre les conseils, l'information et l'accompagnement apporté à l'ensemble de ses membres, elle contribue à nourrir la politique du logement.

L'UNPI s'adresse à tous les propriétaires, occupants ou/et bailleurs, de locaux d'habitation ou d'activité, animées par l'idée selon laquelle le rêve d'être propriétaire n'est pas un vœu pieu.

Vigilante pour être toujours en phase avec les réalités sociales, économiques et juridiques, l'UNPI s'adapte et se renouvelle sans cesse pour renforcer le soutien des intérêts des propriétaires qu'elle considère comme des citoyens au service de l'intérêt général.

Convaincue que la propriété privée est et restera ce pilier essentiel d'une société stable et prospère, l'UNPI est attentive aux revendications des 35 Millions de propriétaires qu'elle représente et, par la voix de son Président, formule des propositions auprès des pouvoirs publics qui se veulent exclusivement constructives et moteurs pour une société égalitaire, juste et en transition.

Dans cette logique, l'UNPI, au premier chef concerné par les mesures concernant les propriétaires, est quotidiennement en action pour faire évoluer la législation, évolution qu'elle anticipe et connaît à travers les échanges qu'elle entretient périodiquement avec les propriétaires français répartis sur le territoire national.

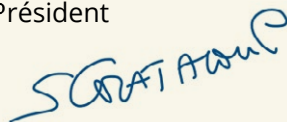
Aussi, et depuis plus de vingt ans, l'UNPI constate la dégradation de l'image du propriétaire et de la législation qui l'accable, l'étouffe et le sanctionne alors même que ces mêmes propriétaires, pour un certain nombre d'entre eux bailleurs, agissent quotidiennement pour l'intérêt général en produisant de la richesse, en jouant un rôle social par le logement mis

à disposition des concitoyens tout en participant pleinement à l'entretien et la rénovation du patrimoine immobilier français.

Dans cette perspective, l'UNPI a créé un groupe de travail dont la mission a été de réfléchir, construire et établir un dispositif qui permette d'offrir à la société les moyens de loger tous les Français tout en évitant de solliciter l'État afin qu'il puisse se recentrer sur ses missions régaliennes dont, en matière de logement, loger les Français les plus fragiles et les plus vulnérables.

Ainsi, l'UNPI a créé deux nouveaux dispositifs appelés « Dispositif fiscal universel des revenus locatifs » et « Statut des Foncières intermédiaires des territoires » qui sont l'objet de ce présent rapport.

Sylvain GRATALOU
Président



Préambule

En février 2023, Henry BUZY-CAZAUX rappelait à l'ordre sur la nécessité d'un nouveau dispositif fiscal, exhortant les acteurs concernés et en premier chef l'UNPI, et écrivait : « *Cessons désormais d'en parler et bâtissons-le* » !

Nécessité d'une réforme.

Arlésienne, leitmotiv ou encore thème convenu, la réforme de la fiscalité des bailleurs privés en France fait très régulièrement l'objet d'articles de presse, de colloques, de manifestations diverses et de publications sur les réseaux sociaux et, dans une période difficile pour le logement en France et les bailleurs en particulier, la nécessité de réfléchir à un nouveau modèle devient un impératif. Bien qu'indirectement concernés, tous les acteurs du marché immobilier appellent à une réforme du régime fiscal des revenus fonciers et, ensemble, ils s'accordent sur la mise en place d'un « statut du bailleur privé ».

Bibliographie.

Sous l'intitulé « Statut du bailleur privé », de nombreux travaux ont été réalisés, notamment par le Conseil National de l'Habitat et l'urgence d'une réforme a été

rappelée par des parlementaires, notamment Annaig LEMEUR présidente du CNH (Conseil National de l'Habitat) pour qui « *la France a besoin d'un vrai projet de loi logement qui s'appuierait d'abord sur une grande réforme de la fiscalité* ». En outre, la Ministre du logement, Madame Valérie LETARD, a nommé deux parlementaires chargés d'une mission de réflexion sur ce sujet et il leur a été demandé de rendre leurs conclusions en 2026.

Surrèglementation

Prolifération législative.

Il faut partir du constat, unanimement partagé, que les contraintes réglementaires et économiques sont si lourdes qu'elles pourraient compromettre l'avenir d'un parc privé locatif de plus de 7 400 000 logements. Des mesures comme l'encadrement des loyers dont certains appellent à la généralisation sur le territoire, mais que l'UNPI met en cause et un rapport est en cours d'élaboration, le permis de louer dont le champ d'application est sauvagement élargi et l'augmentation démesurée des taxes foncières depuis plus de dix ans, commencent à avoir raison de la motivation des bailleurs et a fragilisé leur pouvoir

d'achat. Ces mesures, législatives ou réglementaires, sont systématiquement dirigées contre les bailleurs qui se heurtent par ailleurs, aux objectifs fixés par le gouvernement d'atteindre la neutralité carbone en 2050, et à un calendrier très contraignant : au 1^{er} janvier 2025, l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les logements avec une étiquette énergétique G s'impose (avec la sortie de 600 000 logements du parc locatif) ; en 2028 et en 2034, ce sont respectivement les logements classés F et E qui seront concernés, soit à terme 43 % du parc locatif privé.

Objet de l'étude.

Soucieuse de préserver la propriété privée comme valeur fondamentale et de considérer les propriétaires bailleurs comme des agents économiques, sociaux et environnementaux nécessaires à la stabilité et l'équilibre de notre société, l'UNPI a mis en place un groupe de travail et a engagé une réflexion qui a abouti à l'établissement d'un nouveau dispositif fiscal pour les revenus fonciers. 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 été créés afin de tenir compte de réalités différentes de chacun des acteurs du logement.

Premier dispositif.

Dispositif fiscal universel des revenus locatifs.

Ce dispositif, dont les grands équilibres sont présentés *infra*, repose sur un système **simple** dans sa mise en œuvre, **universel** dans son champ d'application (meublés et locations nues à usage de résidences principales) et fiscalement **neutre** entre l'investissement dans le neuf et l'ancien. Dans le prolongement de ce qui précède, il est d'ailleurs proposé qu'il soit substitué aux termes « Statut du bailleur privé », dont l'acception est délicate, l'intitulé « *Dispositif fiscal universel des revenus locatifs* ».

Deuxième dispositif.

Statut des Foncières intermédiaires des territoires.

En complément du statut du « *Dispositif fiscal universel des revenus locatifs* » qui s'adresse aux bailleurs non professionnels qui envisagent à terme des revenus complémentaires, l'UNPI propose un dispositif adapté pour les entrepreneurs de l'immobilier. Il s'agit de bailleurs dimensionnés devenus des professionnels, considérant que leur activité principale vise à gérer et à développer

un patrimoine immobilier dans le cadre de structures apparentées à des outils de travail appelées « foncières ».

Dans une logique entrepreneuriale, ces foncières proposent un modèle économique qui fonctionne de manière résiliente en dépit des aléas conjoncturels, faisant d'elles des opérateurs solides. Fortes de leur vocation à investir périodiquement avec le souci de l'excellence et de l'intérêt général, elles revendiquent donc un statut idoine qui leur permettrait d'être reconnues auprès des pouvoirs publics comme de véritables entreprises et des acteurs de l'aménagement des territoires. D'ailleurs, les banques ne s'y trompent pas car elles rattachent systématiquement les foncières intermédiaires à leurs services des « professionnels de l'immobilier ».

L'UNPI a identifié ces acteurs et a même créé une association pour les regrouper (UNPI Foncières de France) afin de pouvoir faire émerger un statut des « Dirigeants de Foncières Intermédiaires des Territoires » (DFIT), dénomination résultant d'un rapport universitaire qui a aussi démontré l'intérêt sociétal de ces aménageurs des territoires ainsi que leur capacité à pouvoir répondre durablement à la politique du logement et des locaux

d'activités en France.

Agiles et réactives, les foncières dites « intermédiaires des territoires » sont caractérisées par un ancrage régional et s'intercalent entre des multipropriétaires (aux capacités financières plus restreintes) et des foncières institutionnelles ou cotées (aux actifs dimensionnés). Avec leur approche patrimoniale, elles sont capables d'investir sur des segments qui sont souvent délaissés par les grands opérateurs (petits immeubles de rapport à réhabiliter, dents creuses, surélévations, division parcellaire...) du fait de la complexité de certaines opérations et de leur faible valeur ajoutée à court terme, permettant ainsi la dynamisation des centres villes (murs commerciaux, immeubles collectifs...) et des secteurs semi-ruraux (restauration de sites classés, immobilier de tourisme...).

Le principe de ce statut s'appuie sur celui du LMP (Loueur Meublé Professionnel), notamment sur la règle de la prépondérance des revenus résultant d'une foncière et d'un seuil d'encaissement annuel (chiffre d'affaires). Il existe aussi une obligation de réinvestissement minimum propre à une entreprise. La notion d'outil de travail impose enfin que le dirigeant consacre l'essentiel de son temps à la gestion et au

développement de son entreprise et que cette dernière dispose de moyens administratifs avec un ou plusieurs salariés. Cette entreprise peut s'entendre pour un groupe de sociétés immobilières rattaché à une holding financière dès lors que cette dernière est assujettie à l'IS et à la CFE, engendrant *de facto* l'exonération de l'IFI et la possibilité d'être éligible au régime dit « DUTREIL ». Avec une logique transgénérationnelle pour garantir leur pérennité, les Foncières Intermédiaires sont comparables à des ETI (Entreprises de Tailles Intermédiaires).

Au-delà d'un cadre juridique et fiscal, le statut des « Dirigeants de Foncières Intermédiaires des Territoires » (DFIT) permet la reconnaissance d'un acteur, notamment vis-à-vis des pouvoirs publics, des établissements bancaires et des collectivités locales, ce qui permettrait de dynamiser leur activité et de garantir un professionnalisme. En contrepartie et afin de conditionner leur statut, ces professionnels auraient une obligation de formation périodique.

Sommaire

Préambule

1. L'importance du parc privé locatif français dans le logement	13
1.1. La typologie du logement en France	14
1.2. La typologie des bailleurs en France	16
2. Le poids économique et patrimonial du parc privé locatif français	17
2.1. La répartition du patrimoine des Français	18
2.2. La richesse apportée à la France par le parc locatif privé français	19
2.2.1. Poids dans les dépenses courantes du logement	19
2.2.2. Poids dans les dépenses d'activités immobilières	19
2.3. Les données fiscales du patrimoine locatif d'habitation	20
Conclusion	21
3. La présentation du Dispositif fiscal universel des revenus locatifs	23
3.1. Principes de base des règles fiscales du statut	24
3.2. Hypothèses économiques et fiscales du statut	24
3.3. Applications pratiques	27
4. Présentation du statut des Foncières Intermédiaires des Territoires	31
4.1. Les conditions d'éligibilité	32
4.2. Le régime fiscal des dirigeants d'une FIT	34
Bibliographie	37



Rôle économique du bailleur.

Ce Dispositif fiscal universel des revenus locatifs pose le principe que l'activité de location de logements, bien que fortement capitalistique, est une activité de production de services au logement. On peut d'ailleurs constater qu'elle est comptabilisée comme telle dans les comptes du logement du pays.

En effet, à exécution successive, la relation contractuelle entre le locataire et son bailleur a pour objet la fourniture, sur la durée de l'engagement (un an à trois ans minimums selon le modèle), d'un logement et de services associés comme les équipements collectifs, les gardiens concierges, les actes de maintenance relevant des obligations du bailleur. En outre, le capital immobilier, pour sa partie bâtie, et au-delà de sa construction, nécessite un entretien, des améliorations et des rénovations, destinés à

maintenir sa capacité de production de service locatif. En d'autres termes, et bien que ce ne soit pas la terminologie usuelle, le bailleur fournit un service à son « client » en délivrant un logement, en assurant une jouissance paisible. Il contribue ainsi à produire de la richesse en faisant intervenir tous les acteurs en lien avec l'immobilier, à savoir les notaires, les artisans (plombiers, électriciens...), les diagnostiqueurs, les agences immobilières, les avocats...

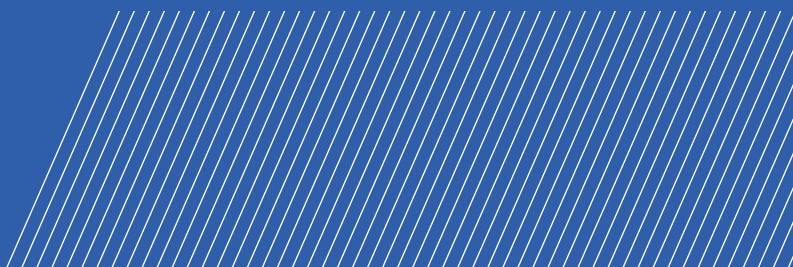
La réalité de ce constat n'est pas marginale et, bien au contraire, constitue une immense part du tissu économique français que la législation contemporaine tend à ignorer.

Les foncières intermédiaires sont également des producteurs de services au logement, avec une forte démarche de valorisation patrimoniale. À ce titre, les biens qu'elles détiennent sont de bonne facture et leurs locataires sont considérés comme des « clients » qu'elles respectent.

Pour répondre à la problématique de la décence des logements et à la politique de rénovation énergétique initiée par le législateur, cette catégorie d'investisseurs dispose de la philosophie et des capacités permettant de satisfaire aux exigences réglementaires. Privilégiant les acquisitions de biens existants, elles favorisent l'occupation et la rénovation du parc ancien en limitant l'étalement urbain prévu par le ZAN. Les foncières intermédiaires s'inscrivent donc, de manière discrète, dans une démarche qualitative de long terme au service d'un développement économique durable, d'une cause sociale et d'une capacité à investir sur l'ensemble des territoires, répondant aux besoins de logements et à la revitalisation des centres villes au bénéfice de leurs locataires.

1. L'importance du parc privé locatif français⁽¹⁾ dans le logement

La politique du logement de la France repose sur 4 piliers : Le secteur locatif privé, l'accession, le logement social et l'aide personnelle. Le secteur locatif privé constitue une part essentielle du parc locatif et, au-delà, participe très largement à la création de richesses et contribue à assurer une stabilité individuelle, familiale et sociale.



1 - Source « Le logement en France » FNAIM 2024 : les données sont de 2023.

1.1. La typologie du logement en France

Combien de propriétaires en France ?

En 2023, la France comptait (source INSEE/SDES) **36,8 millions de logements** ventilés de la manière suivante : 55 % de maisons individuelles et 45 % d'appartements⁽²⁾.

Combien de propriétaires bailleurs ?

Les résidences principales représentent 30,2 millions de logements et le parc privé locatif est estimé à 7 400 000 logements détenus par 5,1 millions de bailleurs. Par ailleurs, 73 % du parc privé locatif est constitué d'appartements, alors que 80 % des propriétaires occupants sont en maisons.

Typologie des bailleurs.

Il y a 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.

Comparaison avec les bailleurs sociaux.

Il convient de souligner que les logements sociaux sont de l'ordre de 5,4 millions. Le parc locatif privé loge 23 % des ménages contre 18 % dans le secteur social⁽³⁾.

Comparaison avec pays européens.

Comparée à l'ensemble des pays européens, la France se situe dans la moyenne avec 62 % de sa population propriétaires occupants (57 % du parc de résidence principale), mais elle se distingue par un parc social important, comme au Royaume Uni avec 18 % de la population logée dans ce parc. L'Espagne et l'Italie sont respectivement à 3 % et 2 % de sa population logée dans un parc social. Au Danemark, en Autriche, en Allemagne et en Suisse, la population logée dans le parc privé locatif varie de 41 % à 55 %.

Dans les 10 plus grandes villes de France, les locataires sont largement plus nombreux que les propriétaires occupants : Strasbourg : 27,5 % de propriétaires occupants, Lyon 33,7 % ; Paris 33 %.

2 - 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.

3 - Compte du logement 2023, cf supra.

La typologie du parc locatif privé

Localisation des locations.

Il faut signaler une des caractéristiques fondamentales de ce parc qui se situe dans nos villes en secteur diffus et très majoritairement en habitat collectif (73 %).

Ainsi, parmi les appartements à usage de résidence principale seulement, les locataires du parc privé (5,4 millions de ménages) sont plus nombreux que les propriétaires occupants (3,4 millions de ménages soit 26,3 % des occupants d'appartements).

Offre de logements.

L'autre caractéristique de ce parc est d'être le poumon de l'offre de logements par la mobilité de ses occupants. Chaque année, 1,2 millions de logements changent d'occupants. 29 % du parc est occupé par un locataire présent depuis moins de 2 ans et 35 % des locataires ont moins de 35 ans alors qu'ils représentent 15 % dans le logement social.

Le parc locatif privé est composé majoritairement de petits logements (studios, 1P+C et 2P+C). Il est ainsi très complémentaire du secteur social.

Le loyer moyen annuel hors charges énergie et eau : 7 629 euros alors qu'il est de 5 316 euros dans le secteur social.

Entre 2007 et 2017⁽⁴⁾, le parc privé locatif a subi une sortie de logements de plus de 2 500 000 unités pour près de 3 600 000 logements entrants dont 913 335 logements neufs. La même étude montre que la construction de logements neufs et la restructuration des logements existants ont permis l'essentiel de l'accroissement du parc locatif sur la même période (plus d'un million de logements).

4 - Bovieux/Collas : Réformer la fiscalité du logement locatif (2023)

1.2. La typologie des bailleurs en France

En France, il y a plusieurs types de bailleurs que l'on peut classer en trois catégories : les bailleurs sociaux, les bailleurs privés et les bailleurs de logements adaptés.

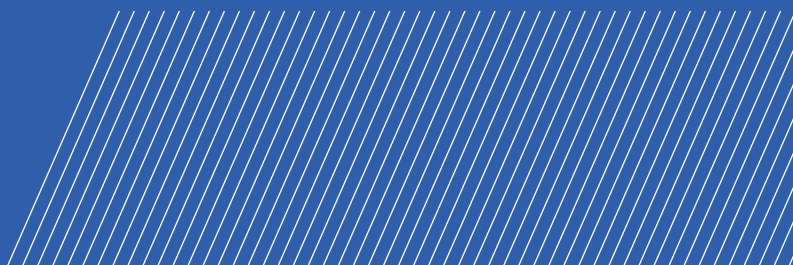
Les bailleurs privés sont de loin les plus nombreux et ils logent près de 70 % des locataires français. Essentiellement propriétaires de 1 logement, ils peuvent être dimensionnés. Cependant, dans les deux cas, ils participent à la vie de la Nation par l'action qu'ils mènent, ou bien en qualité d'agents économiques, ou bien en qualité d'entrepreneurs de l'immobilier, autrement appelés « Dirigeants de Foncières Intermédiaires des Territoires ».

Il s'agit de bailleurs dimensionnés devenus des professionnels puisque leur activité principale vise à gérer et à développer un patrimoine immobilier dans le cadre de structures apparentées à des outils de travail, appelées foncières. Il s'agit ici de véritables entrepreneurs qui, à ce jour, ne sont pas considérés comme tels, souffrant d'une législation freinant l'activité et portant atteinte à l'intérêt général.

En conclusion, il apparaît clairement que le parc privé locatif doit occuper une place essentielle dans la politique du logement qu'il s'agisse des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs.

Pour autant, compte tenu de la démographie et de la ventilation par âge de la population des propriétaires, une génération de propriétaires bailleurs va disparaître et, avec elle, se pose inévitablement la question de l'attractivité de ce patrimoine locatif pour leurs descendants en particulier et les jeunes en général.

2. Le poids économique et patrimonial du parc privé locatif français ⁽⁵⁻⁶⁾



5 - Les Echos: Les irréductibles contradictions de la taxation du patrimoine Chronique de Jean Peyrelevade.

6 - Clameur 4^e trimestre 2023

2.1. La répartition du patrimoine des Français

Composition du patrimoine global des Français.

Le patrimoine global des Français est estimé à 14 500 milliards d'euros⁽⁷⁾ se ventilant comme suit :

- **Immobilier** : 8 500 milliards dont **1 680 milliards d'euros de patrimoine locatif d'habitation** ;
- **Épargne à vue** : 2 500 milliards dont 900 milliards sur livret A et assimilés ;
- **Assurance vie** : 1 500 milliards ;
- **Actions** : 2 000 milliards.

Fiscalité du patrimoine immobilier par rapport aux autres éléments du patrimoine.

Il convient immédiatement de souligner que, à l'exception des actions et du patrimoine locatif, l'essentiel des revenus et du capital du patrimoine est peu fiscalisé, sauf à être assujetti à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (160 000 contribuables sont assujettis à l'I.F.I.).

En outre, le rendement moyen des actions est de 4 %, ce qui représente 80 milliards d'euros soumis au prélèvement libératoire. On n'oublie pas le prélèvement préalable de l'IS sur le résultat net imposable.

Enfin, 16 millions de foyers ont déclaré, en 2023, 48,96 milliards de revenus mobiliers alors même que le PIB de la France représente 2 800 milliards d'euros.

D'ores et déjà, il est aisé de constater que le principe de l'égalité devant l'impôt est totalement rompu alors même que le rôle joué par les uns et les autres au sein de la société n'est pas le même.

7 - Les Echos: Les irréductibles contradictions de la taxation du patrimoine Chronique de Jean Peyrelevade.

2.2. La richesse apportée à la France par le parc locatif français

Il est impératif de partir du constat que le bailleur privé est un agent économique, créateur de richesses.

En rappelant que le secteur locatif privé loge 25 % de nos concitoyens et génère 1 200 000 mutations de logement par an, il est utile de connaître le poids de ce secteur dans les dépenses courantes du logement d'une part et dans l'activité immobilière d'autre part.

2.2.1. Poids dans les dépenses courantes du logement

Le secteur privé locatif représente 21 % des dépenses courantes du logement estimées à **400 milliards d'euros** (dont 290 milliards d'euros de loyer imputés).

- Montant des loyers : 60 milliards d'euros
- Montant des dépenses d'énergie et d'eau : 14,4 milliards d'euros
- Montant des dépenses de charges annexes : 8,24 milliards d'euros

2.2.2. Poids dans les dépenses d'activités immobilières

Ces dépenses comprennent les dépenses de gros travaux (67,2 milliards) et d'investissements dans le neuf (82 milliards) et l'ancien (229 milliards).

Le secteur locatif privé représente 12 % des dépenses de gros travaux (8,17 milliards) soit 60 % du secteur locatif (social et privé).

L'investissement locatif peut être estimé à 25 % des volumes d'achat soit 72 milliards d'euros.

Au global, plus de 1/5 des dépenses courantes et d'investissements relèvent du secteur privé locatif ce qui, en ne considérant que le secteur locatif privé et social représente les 2/3 des dépenses liées au parc locatif.

2.3. Les données fiscales du patrimoine locatif d'habitation

Le patrimoine locatif d'habitation, représentant 1 680 milliards d'euros, est réparti de la façon suivante :

- 76 % appartient à des personnes physiques ;
- 21 % appartient à des sociétés ;
- 3 % appartient à des collectivités locales.

La fiscalité de ce même patrimoine se ventile de la manière suivante :

- Revenus locatifs (2022/DGFIP) déclarés : 42,6 milliards d'euros ;
- **Montant des déficits déclarés : 11,9 milliards ;**
- Cumul des loyers bruts encaissé : 60 milliards d'euros ;
- **Montant des prélèvements : 8,539 milliards (IRPP, CSG...).**

Régime fiscal	Foyers	Revenus	Non Imposés	Revenus	Imposés	Revenus
MICRO	1 502 000	8,673 Md€	557 000	2,815 Md€	945 000	5,858 Md€
REELS	2 821 000	33,949 Md€	619 000	4,023 Md€	2 202 000	29,926 Md€
DEFICIT	768 000	11,9 Md€	236 000	3,836 Md€	532 000	8,067 Md€

Conclusions

La France et les Français sont profondément attachés à la pierre et à l'immobilier, qu'il s'agisse de leur résidence principale ou de leurs investissements.

Le parcours résidentiel d'un Français s'inscrit, dans la quasi-totalité des situations, vers un objectif d'acquisition immobilière, de résidence principale dans un premier temps et, le cas échéant, vers un ou deux investissements locatifs.

La motivation de la plupart des propriétaires qui investissent est l'acquisition d'un bien pour y loger les enfants le temps de leurs études avec, en perspective, la conservation de ce bien pour qu'il puisse procurer, au moment de la retraite, des revenus complémentaires.

À ces deux étapes, il est incontestable que le propriétaire participe à la création de la richesse nationale et contribue à loger les Français. C'est inévitablement un agent économique, social et environnemental et c'est lui qui fait le marché en achetant, vendant et oriente la dynamique des entreprises de la construction, de la gestion et de l'entretien et de la maintenance.

Pour autant, malgré cette réalité, de nombreuses causes relevées *supra* freinent ces propriétaires dans leur activité et sont à l'origine de nombreuses inégalités. L'inégalité sociale à laquelle l'UNPI s'oppose provient de l'immobilier dès l'instant où l'effort et le risque ne sont pas valorisés. Il y a beaucoup de déficits fonciers car les bailleurs font beaucoup de travaux et ces travaux sont perpétuels et au bénéfice du locataire et de la collectivité.

Objectifs à tenir

Compte tenu des éléments qui précèdent, pour résoudre la crise du logement et pour relancer l'économie, le groupe de travail de l'UNPI propose deux systèmes dont la construction et l'élaboration a reposé sur les impératifs suivants :

- Un système simple ;
- Un système universel ;
- Un système neutre ;
- Un système qui ne doit pas contraindre l'État à dépenser davantage ;
- Un système qui doit servir l'intérêt général ;
- Un système qui doit concerner le maximum de Français ;
- Un système qui doit offrir un parcours résidentiel :
 - > En renforçant l'un des quatre piliers de la politique du logement, en l'occurrence le parc privé locatif ;
 - > Avec une offre plus importante ;
 - > Qui pourra permettre d'ajuster les prix ;
 - > Fluidifier l'accès au logement ;
 - > Quel que soit le modèle.

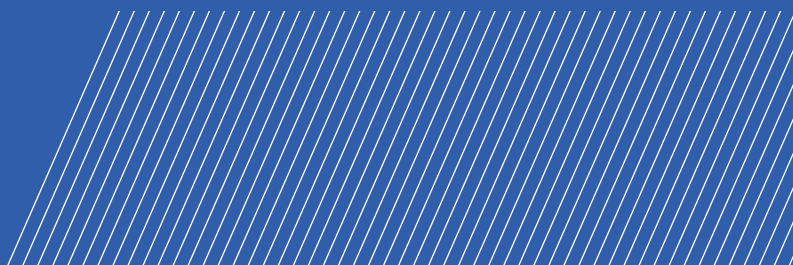
L'UNPI reste convaincue qu'il est possible de soutenir de tels dispositifs comme il a été possible de soutenir certains mécanismes comme le PEA ou l'assurance vie.

3. La présentation du Dispositif fiscal universel des revenus locatifs

Simple - Neutre - Universel

Le dispositif repose sur un amortissement du capital et s'inspire du dispositif allemand.

Ces données concernent les revenus habitation, commerce et terrain des bailleurs particuliers.



3.1. Principes de base des règles fiscales du statut

- Amortissement de 80 % de la valeur du bien : 2 % par an
- Amortissement des gros travaux en 20 ans : 5 % par an (le régime allemand prévoit 2 %)
- Réintégration de l'amortissement dans le prix de revient au bout de 10 ans de location
- Déduction des charges courantes et petits entretiens inchangée
- Déduction des intérêts
- Report du déficit sur les revenus courants sans limite

3.2. Hypothèses économiques et fiscales retenues

- On retient uniquement les données concernant les bailleurs imposés, même si elles concernent aussi les immeubles de commerce et de terrain.
- On suppose que le nombre de bailleurs non imposés ne varie pas, ce qui, à la marge, peut ne pas être exact.
- On estime que les 8 milliards de déficit déclarés par les bailleurs imposables correspondent à un volume de travaux d'environ 15 milliards d'euros, que nous proposons de réintégrer dans les revenus imposables de cette catégorie (35,78 milliards d'euros + 15 milliards d'euros = 50,78 milliards d'euros).
- Entre 2004 et 2023 (20 ans), le cumul des gros travaux dans le parc privé locatif s'élève à 114,46 milliards d'euros (source Comptes Sociaux du Logement).

On retient, pour la démonstration, ce chiffre pour l'amortissement de 5 %, soit un amortissement annuel de 5,72 milliards d'euros. (En régime de croisière, au bout de 20 ans par effet cumulatif des investissements annuels).

En effet, chaque année vont se rajouter des dépenses amortissables à amortir sur 20 ans (globalement 5 à 7 milliards par an).

- Sur les 1 680 milliards d'euros de patrimoine locatif d'habitation (Voir *supra* p.17), on suppose que chaque foyer non imposable est propriétaire d'un logement seulement, ce qui représente 19 % du parc de 7 400 000 logements.
- La valeur retenue pour estimer l'amortissement du capital est donc de 81 % (100 – 19 %) de 1 680 milliards d'euros soit 1 360 milliards d'euros.
- La valeur du bâti amortissable est de 80 % de 1 360 milliards soit : **en supposant que 100 % de ce capital soit sous ce statut : 27,2 milliards d'amortissement annuel.**
- On suppose un gain du rendement de l'IRPP/CSG lié à la très forte diminution des déficits reportables de 6 points.

La projection serait donc la suivante :

	Régime actuel	Nouveau statut fiscal
Base imposable	35,78 Md€	50,78 Md€
Amortissement du capital		- 27,2 Md€
Amortissement des travaux		- 5,72 Md€
Base imposable	35,78 Md€	17,86 Md€
Impôts	8,539 Md€	5,35 Md€

Le coût pour les finances de l'État serait donc de 3,24 milliards d'euros par an en année pleine (8,539-5,35). Ce coût sera atteint en 20 ans.

Toutefois les gains d'IRPP liés à la diminution des déficits reportables de fait de l'amortissement sur 20 ans des gros travaux sont minorés et plus de contribuables risquent donc d'être imposés.

Actuellement, dans les comptes du logement, il est fait état d'avantages fiscaux à hauteur de 13 milliards pour le secteur locatif dont 3,77 milliards pour le secteur locatif privé (29 %).

L'amortissement suppose la fin des aides individuelles pour les bailleurs.

Ce qui est remarquable dans ce dispositif, c'est son caractère **universel** et non ciblé (potentiellement 7 400 000 logements) **neutre** entre le neuf et l'ancien.

On estime le supplément de TRI de 0,8 à 0,9 points.

3.3. Applications pratiques

Exemple 1 : PARIS

- 75 m² / 9 800 € du m² / soit un capital de 735 000 €
- Rentabilité brut 3,5 % : 25 725 €
- Capital à amortir : 2 % de 753 000 € pendant 40 ans soit 588 000 € d'amortissement
- Travaux à amortir : 20 000 €

Régime fiscal	Actuel	Actuel	Statut du bailleur	Statut du bailleur
Revenus	25 725 €	25 725 €	25 725 €	25 725 €
Charges 30 %	- 7 717 €	- 7 717 €	- 7 717 €	- 7 717 €
Travaux		- 20 000 €		- 20 000 € (mémoire)
Amortissement Capital			- 14 700 €	- 14 700 €
Amortissement Travaux				- 1 000 €
Revenu Imposable	18 008 €	- 1 992 € (imputable sur le revenu global)	3 308 €	2 308 €
CSG (17,2 %) + IRPP 30 %	-8 499 €	+ 940 €	- 1 561 €	- 1 089 €
Trésorerie disponible	9 509 €	- 1 052 €	16 447 €	- 3 081 € (Année du paiement des travaux)

Exemple 2 : TOURS

- 85 m² / 2 894 du m² / soit un capital de 245 990 €
- Rentabilité brut 4,3 % : 10 577 €
- Capital à amortir : 2 % de 245 890 € pendant 40 ans soit 196 712 € d'amortissement
- Travaux à amortir : 20 000 €

Régime fiscal	Actuel	Actuel	Statut du bailleur	Statut du bailleur
Revenus	10 577 €	10 577 €	10 577 €	10 577 €
Charges 30 %	- 3 173 €	- 3 173 €	- 3 173 €	- 3 173 €
Travaux		- 20 000 €		- 20 000 € (mémoire)
Amortissement Capital			- 4 917 €	- 4 917 €
Amortissement Travaux				- 1 000 €
Revenu Imposable	7 404 €	- 12 596 € (imputable sur le revenu global)	2 497 €	1 470 €
CSG (17,2 %) + IRPP 30 %	- 3 494 €	+ 5 945 €	1 173 €	- 694 €
Trésorerie disponible	3 909 €	- 6 650 €	6 231 €	- 13 290 € (Année du paiement des travaux)

Exemple 3 : RENNES

- 25 m² / Logement étudiant / capital de 160 000 €
- Rentabilité brut 6 % : 9 600 €
- Capital à amortir : 2 % de 160 000 € pendant 40 ans soit 128 000 € d'amortissement
- Travaux : 20 000 €

Régime fiscal	Actuel	Actuel	Statut du bailleur	Statut du bailleur
Revenus	9 600 €	9 600 €	9 600 €	9 600 €
Charges 30 %	- 2 880 €	- 2 880 €	- 2 880 €	- 2 880 €
Travaux		- 20 000 €		- 20 000 € (mémoire)
Amortissement Capital			- 3 200 €	- 3 200 €
Amortissement Travaux				- 1 000 €
Revenu Imposable	6 720 €	- 13 280 € (imputable sur le revenu global)	3 520 €	2 520 €
CSG (17,2 %) + IRPP 30 %	- 3 171 €	+ 6 268 €	- 1 661 €	- 1 189 €
Trésorerie disponible	3 549 €	- 7 012 €	5 058 €	- 14 469 € (Année du paiement des travaux)

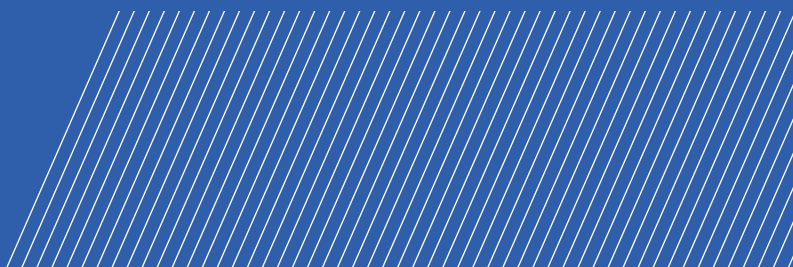
Le champ d'application du dispositif :

Le champ d'application du dispositif devrait pouvoir s'étendre aux cas suivants :

- Mutation à titre onéreux ;
- Libéralités : donation, succession, avec maintien en location ou mise en location du bien dévolu ;
- Sur affectation patrimoniale spécifique avec engagement de location pendant 10 ans.

Dispositif proche : Le Périssol qui concernait le neuf et l'ancien réhabilité qui permettait un amortissement de 80 % en 24 ans (40 % en 4 ans !).

4. Statut des foncières intermédiaires des territoires



4.1. Les conditions d'éligibilité

Champ d'application

Le dispositif a vocation à être appliqué aux dirigeants de foncières intermédiaires des territoires (DFIT) s'inscrivant dans une véritable logique entrepreneuriale et caractérisée comme suit, au regard de critères juridiques, financiers et professionnels.

Ce statut suppose préalablement de définir les Foncières Intermédiaires des Territoires (FIT) éligibles :

Critères juridiques

Une FIT est une entreprise constituée sous forme de société :

- Dont l'objet principal est la détention ainsi que l'exploitation d'actifs immobiliers ou de participations dans des sociétés ayant elles-mêmes un objet immobilier (filiales immobilières) ;
- Et qui est, sur le plan fiscal, assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS).

Critères financiers (consolidés)

- Le chiffre d'affaires de la FIT correspondant aux loyers hors taxes et aux refacturations des charges et taxes liées (le cas échéant, consolidé avec celui de ses filiales) doit être égal ou supérieur à 1,5 M€ ;
- Au moins 75 % des actifs immobiliers de la FIT devront être situés sur le territoire de l'Union Européenne ;
- Le ratio entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers (consolidé le cas échéant avec celui de ses filiales) et son actif total (consolidé, le cas échéant) doit être supérieur ou égal à 75 %.

Critères professionnels

- Une FIT doit nécessairement être dirigée par un mandataire social (président, directeur général, gérant) qui exerce de manière effective et continue son activité professionnelle principale et en retire au moins 50 % de ses revenus professionnels ;
- Elle emploie, en outre, un ou plusieurs salariés (représentant au moins un Equivalent Temps Plein).

Contrepartie : Conditions d'éligibilité au statut de DFIT

L'accès au statut des Dirigeants de Foncières Intermédiaires des Territoires supposerait le respect d'un ensemble d'engagements.

L'accès au statut de Foncières Intermédiaires des Territoires supposerait que celles-ci respectent un ensemble d'engagements qualitatifs, financiers, économiques et sociétaux.

Engagements qualitatifs

- Le caractère entrepreneurial et professionnel d'une FIT implique nécessairement une formation adaptée et continue de son dirigeant.
- Un engagement de formation continue de celui-ci doit ainsi être pris, représentant au moins 30 heures appréciées sur des périodes de trois ans.

Engagements financiers

- Le statut de FIT implique un engagement de réinvestir une partie substantielle des résultats de la société dans le développement et l'amélioration de son parc immobilier.
- En contrepartie de ce statut, la société s'engage ainsi à affecter chaque année au moins 30 % de son résultat dans un compte de réserve spécifique (intitulé « réserve spéciale d'investissement immobilier »).
- Aucun prélèvement ou distribution ne pourra être opéré sur cette réserve pendant la durée du statut.

Engagements économiques et sociétaux

La FIT doit prendre un engagement de gestion durable et, dans ce cadre :

- Souscrire à une charte de qualité incluant l'amélioration énergétique et environnementale de son parc immobilier ;
- Définir une politique d'investissement triennal visant à l'amélioration énergétique et environnementale de son parc immobilier ;
- Établir un bilan triennal d'amélioration énergétique et environnementale de son parc immobilier.

Les engagements devront être pris et respectés de manière continue pour une durée globale de six ans au moins.

4.2. Régime fiscal du dirigeant de FIT

Ce régime fiscal permet aux dirigeants de FIT d'une part d'être exonérés d'IFI sur leur participation dans une société bénéficiant de ce statut, d'autre part de rendre cette société éligible au régime dit « Dutreil » en matière de donation et de succession :

Exonération d'IFI

Du fait du caractère professionnel de leur activité, les dirigeants (mandataires sociaux) de la FIT seraient susceptibles de bénéficier d'une exonération d'IFI dans des conditions analogues à celles applicables aux biens professionnels, à savoir :

- Éligibilité de la société dont les titres sont détenus au statut de FIT ;
- Participation détenue par le dirigeant et son groupe familial au sein de la société éligible :
 - > De 50 % au moins des droits de vote attachés émis aux titres émis par la société ;
 - > Éligibilité de participations inférieures à ce seuil lorsque leur valeur brute excède 50 % de la valeur brute du patrimoine total du redevable.

- Fonction de direction :
 - > Exercice effectif à titre d'activité principale d'un mandat social au sein de la société bénéficiant du statut ;
 - > Rémunération représentant plus 50 % de revenus professionnels du contribuable.

Éligibilité des titres d'une FIT

La FIT est éligible au régime dit « Dutreil » en matière de transmission à titre gratuit, l'activité d'une FIT étant considérée comme économique et professionnelle.

Celle-ci sera éligible au régime dit « Dutreil » institué par l'article 787 B du CGI, dès lors qu'elle sera éligible au statut de FIT, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions prévues, par ailleurs, et notamment :

- La souscription d'engagements de conservation des titres ;
- L'exercice par l'un des signataires de l'engagement de conservation collectif de fonctions de direction éligibles.

Bibliographie

1. Projets et propositions de loi, amendements parlementaires

- Projet de loi de finances pour 2025 (n° 324) Amendement n°I-CF1036 - Assemblée nationale
- https://www.senat.fr/amendements/2024-2025/143/Amdt_I-93.html
- Créer un choc d'attractivité du marché de la location (Dossier législatif en version dépliée)
- Assemblée nationale), proposition de loi déposée le 29 octobre 2024
- Projet de loi de finances pour 2025 (n° 324) Amendement n°I-2908 - Assemblée nationale + Projet de loi de finances pour 2025 (n° 324) Amendement n°I-3588 - Assemblée nationale et débats communs en séance publique (Compte rendu de la première séance du mercredi 23 octobre 2024 - Assemblée nationale)
- Projet de loi de finances pour 2025 (n° 324) Amendement n°I-2033 - Assemblée nationale.

2. Questions et réponses ministérielles

- <https://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-21783QE.htm>, 2003

- Réponse à question 25996 de 1999 : Question n°25996 : politique fiscale - Assemblée nationale (télécharger au format pdf pour obtenir la réponse complète).
- Reconnaissance du propriétaire privé bailleur comme acteur du logement social, 1998, sénateur interpellant le ministre sur une proposition de l'UNPI (mais vision étroite du statut du propriétaire privé – évocation d'un simple dispositif d'incitation fiscale)
- <https://www.senat.fr/questions/base/1998/qSEQ980910980.html>, 1998

3. Rapports

- Rapport Les foncières intermédiaires : Des entrepreneurs clefs de l'infrastructure immobilière et de l'aménagement des territoires de Raphaël Languillon-Aussel, Chercheur de l'Institut français de recherche sur le Japon, Chercheur associé à l'université de Genève, Jérôme Picault, Analyste Recherche, Real Quality Rating, Dauphine Recherches en Management (DRM), Université Paris-Dauphine et Arnaud Simon Maître de conférences, Habilité à diriger des recherches, Dauphine

Recherches en Management (DRM), Université Paris-Dauphine.

- Rapport Logement des jeunes : une urgence sociale ! du Conseil d'orientation des politiques de jeunesse, 30 janvier 2025 (pour un statut du propriétaire privé pour favoriser l'accès au logement des jeunes ; voir sur le COJ Dernières actualités du COJ | jeunes.gouv.fr)
- Rapport du 30 avril 2024 de la Mission d'information relative à la crise du logement (Sénat), voir notamment proposition n°11 (Mission d'information relative à la crise du logement | Sénat)
- Rapport « Redynamiser le locatif privé » du groupe de travail « Offre locative / Statut du bailleur privé » au sein du Conseil national de l'habitat (rapport présenté lors de la séance du Conseil national de l'habitat du 18 décembre 2023)
- Compte-rendu de la Mission d'information de la conférence des présidents (Assemblée nationale) sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable (l16micplog2324007_compte-rendu.pdf ; rapport complet à l'adresse Rapport d'information - 16e législature - Assemblée nationale), octobre 2023
- Rapport « 19 propositions pour réconcilier la France avec la production de logements nouveaux » présenté en juin 2023 par le Conseil national de la refondation

– Logement (CNRlogement-GT2)

- N° 1088 - Rapport d'information de MM. Jean-Yves Le Bouillonnet et François Scellier déposé en application de l'article 145 du règlement en conclusion des travaux de la mission d'information commune sur l'évaluation des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif, 2008

4. Communiqués de presse

- Logement : un budget pour agir, une année pour confirmer | FPI France, février 2025
- Communiqué du 7 juin 2023 du Conseil supérieur du notariat (Le logement Le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement. Premières propositions - Presse - Les notaires).

5. Tribunes et prises de positions

- Audition de la ministre Valérie Létard par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, le 6 novembre 2024 (Compte rendu de réunion n° 20 - Commission des affaires économiques - Session 2024 - 2025 - 17e législature - Assemblée nationale) ;
- Propos de la sénatrice Estrosi-Sassonne lors de la réunion de la Commission des affaires économiques du Sénat du 29 avril 2024

Compte rendu du 29/04/2024
(Commission des affaires économiques)

- Comment relancer l'investissement locatif dans l'ancien ?
– Mardi 15 octobre à 18h – cercle-desmanagersdelimmobilier.com
- Crise du logement locatif : pour un statut de bailleur privé ! | LinkedIn, avril 2023
- Tribune : « Crise du logement : créons un statut de bailleur privé » - IKORY, septembre 2022
- Pour un statut du bailleur privé | Les Echos, février 2018
- Projet de loi logement (Elan) : les défis qui attendent désormais le gouvernement, 2018
- Prononcé le 11 mars 1999 - Louis Besson 11031999 politique du logement | vie-publique.fr
- Prononcé le 8 octobre 1997 - Louis Besson 08101997 politique du logement logement social | vie-publique.fr

- Les notaires proposent de rationaliser la fiscalité du bailleur privé - Actu-Juridique (à propos du congrès des notaires de septembre 2023)
- (2) Statut du bailleur privé : une solution pour la crise du logement ? | LinkedIn, avril 2023
- Statut du bailleur privé : cessons désormais d'en parler, et bâtissons-le (Capital, février 2023, propos d'Henry Buzy-Cazaux)
- Philippe Salle : « Il faut instaurer un statut fiscal du bailleur privé », interview président Foncia par le Figaro immobilier en 2019

6. Articles de presse ou sur réseaux sociaux (en accès libre)

- Immobilier locatif : une exonération d'impôt de 10 ans pour attirer les investisseurs particuliers ?, Capital, janvier 2025
- Logement : les propositions fiscales du Sénat en faveur du logement - Actu-Juridique, juin 2024



Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

11 quai Anatole France - 75007 PARIS

www.unpi.org