

Note de positionnement en immobilier

Enjeux : sociaux/ économiques et fiscaux / environnementaux

Le logement fait aujourd'hui face à des enjeux inédits liés à des difficultés conjoncturelles et des difficultés structurelles. Nous devons également noter que la place du logement est exacerbée dans ce contexte de renforcement des inégalités patrimoniales (qui génèrent des problèmes de ressources et vont générer à terme des problèmes de retraite) et de vieillissement de la population (problématique du maintien à domicile) ; sans compter les conséquences sur la natalité et l'accès au travail.

Notre but a été de **travailler sans perdre de vue ces facteurs démographiques** mais aussi **sociétaux** (décohabitation, appétence pour la résidence secondaire, ouverture au télétravail), **économiques** (évolutions de la localisation et de la nature de l'emploi, développement du tourisme) et **environnementaux** (réchauffement climatique et artificialisation des sols ...).

La **problématique principale n'étant pas d'augmenter la fiscalité logement**, mais (i) de la **rendre plus équitable** afin de réduire les inégalités et les effets potentiellement régressifs ; (ii) de la rendre **plus attractive** afin que les particuliers propriétaires bailleurs recouvrent l'envie d'investir **pour pallier la déficience d'offre et le manque à gagner actuel en ressources fiscales pour l'Etat**.

En tout état de cause, une approche globale est difficile en raison de la difficulté à pouvoir disposer de données solides et exhaustives sur le logement et sa fiscalité¹, ce qui fragilise les perspectives de réforme. Toutefois, nous nous sommes attachés à vous donner des éléments concrets, dans la mesure du possible.

NOS PRINCIPALES PROPOSITIONS

ENJEU SOCIAL

- Propositions 1.1.2. : redonner l'accès au financement

ENJEU ECONOMIQUE ET FISCAL

- Propositions 2.2.2. : redonner de la rentabilité et de l'attractivité

ENJEU ENVIRONNEMENTAL

- Propositions 3.2.2 : DPE pour tous et aménagement du DE NORMANDIE

¹ Notons les travaux importants réalisés par Le Conseil des Prélèvements Obligatoires : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/pour-une-fiscalite-du-logement-plus-coherente>

1. ENJEUX SOCIAUX

1.1. La propriété immobilière préserve des inégalités

1.1.1. Constats

L'OCDE relève une **corrélation inverse** significative entre taux de propriétaires et inégalités de patrimoine et diagnostique que « dans les pays affichant un taux d'accession bas, les inégalités de patrimoine sont prononcées, même lorsque les inégalités de revenus sont faibles ».

Or en 2021, seuls 57,7 % des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale ; 24,7% des ménages étaient locataires dans le parc locatif privé, et 17,6 % locataires du parc social.

1.1.2. Propositions

- a) Développement de prêts garantis ou bonifiés, ciblés (primo accédant ou adaptation habitat ; personne en situation difficile)
 - Les pouvoirs publics doivent agir auprès des distributeurs (banques, ...) afin que l'offre « prêt avance rénovation » et « écoPTZ aux copropriétés » se développe
 - Les pouvoirs publics doivent inciter les établissements financiers à considérer ces prêts garantis ou bonifiés (PTZ, eco PTZ, PAR, ...) comme de l'apport personnel
 - Maintien de l'éco PTZ sur les travaux de rénovation énergétique, suivis pour les plus importants par mon accompagnateur renov ;
 - Ouvrir à nouveau le PTZ à tout le territoire et toute acquisition dans le neuf ou l'ancien avec travaux, pour la primo-accession, avec modulation en fonction des revenus de la composition de la famille et des biens financés ;
 - Si nous pouvons visualiser la nécessité budgétaire d'avoir recentré le dispositif, il nous apparaît que l'exclusion des maisons individuelles est une erreur. Vous vous basez sur une étude de 2019 faisant ressortir que l'accès au PTZ n'est décisif que pour seuls 17% des emprunteurs y ayant eu recours. Nous attirons votre attention sur les changements majeurs de contexte entre 2019 et 2023 en termes d'accès au crédit, de niveau d'apport personnel requis, de taux de financement, ... et rappelons que la plupart des bénéficiaires dans le neuf le sont en zone détendue et ont ainsi un accès plus aisé à la propriété.
 - Afin de permettre les mutations sociétales et aspirations des personnes âgées dans le maintien à domicile, le PTZ pourrait favorablement, à compter du 01 janvier 2025, être accordés pour le financement du reste à charge (50% ou 30% selon les ressources) des travaux d'adaptation financés par MaPrimeAdapt' (à l'instar du cumul éco-PTZ et MaPrimeRénov'), sur l'ensemble du territoire, dans le neuf comme dans l'ancien.
- b) Exigence d'apport personnel réduit pour certaines catégories d'emprunteurs (primo accession), afin de ne pas assécher l'épargne et pouvoir avoir la capacité d'entretien du bien ;
- c) Encourager les communes (avec un fort attrait touristique) et métropoles à distribuer des aides pécuniaires servant lieu d'apport personnel pour aider les jeunes à pouvoir devenir propriétaires sur leur lieu de travail.
- d) Dans un contexte inflationniste, les prêts variables capés peuvent retrouver un réel attrait. Les spécialistes manquent réellement à ce marché : pourquoi ne pas se servir de la Banque Postale (banque publique) pour lui donner une mission, notamment de distribuer les prêts aidés PTZ Eco prêt ?
- e) Absence ou réduction de dépense au titre de l'assurance hypothécaire
- f) HCSF
 - Elargir la composition du HCSF aux professionnels de l'immobilier pour ne pas être tributaire d'une vision unique émanant des régulateurs et économistes lesquels n'ont pas la sensibilité immédiate du marché. Le

HSCF ne devrait pas être un frein au marché mais uniquement un organe s'adaptant aux situations pour éviter tout débordement et tout emballement

Depuis 2 ans, les critères d'attribution des crédits se sont drastiquement tendus aggravant les difficultés rencontrées par ailleurs par les différents segments du logement.

- Il serait bon d'arriver à un **assouplissement de la marge de manœuvre de 20 %** de la production de crédits immobiliers dont les banques disposent pour déroger à la norme contraignante du HSCF en vigueur depuis le 1er janvier 2022
- Afin que cette dérogation puisse être pleinement utilisée, demander aux banques d'améliorer leurs remontées terrain car par peur de dépasser leurs seuils dérogatoires, elles ne les utilisent pas pleinement sur toute la durée du trimestre mais seulement les premières semaines.

Nous saluons la décision du 4 décembre 2023 par le Haut Conseil de la stabilité financière qui permet en dérogation jusqu'à 20 % de la production sur 3 trimestres glissants.

- Permettre également la prise en compte du **reste à vivre** des ménages
- Réintégrer le **calcul en différentiel** (prise en compte de la rentabilité de chaque investissement avant de l'intégrer au calcul du taux d'endettement global).

1.2. La taxation du bâti : une évolution nécessaire

1.2.1. Constats

Avec la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales, la **fiscalité du logement repose presque exclusivement sur les propriétaires**, mais pèse de manière limitée sur les multipropriétaires et les déciles de revenus les plus élevés.

Par ailleurs, la fiscalité du logement **touche une part plus importante de la population des zones rurales que des zones urbaines²**.

La mise à jour des valeurs locatives cadastrales (VLC) qui forment l'assiette de la taxe foncière, est régulièrement repoussée en raison des difficultés techniques et des forts enjeux redistributifs qu'elle présenterait, mais au prix d'une divergence devenue considérable entre la fiscalité foncière et les capacités contributives des ménages.

Les valeurs locatives cadastrales fixées en 1970 (réindexées en 1980) sont aujourd'hui déconnectées de la réalité des territoires, ce qui génère des inégalités contributives (renchérissement de l'impôt pour les communes en perte d'attractivité, et à une inadéquation entre VLC et valeur locative réelle) ;

Les VLC ne tiennent pas compte de l'évolution du prix du foncier et ne permettent donc pas d'imposer le prix de l'actif, mais uniquement le flux.

1.2.2. Propositions

La révision des valeurs cadastrales des biens immobiliers peut poser des difficultés d'acceptabilité sociale et politique en raison de l'augmentation de la charge fiscale supportée par les contribuables :

- a) Ne prendre en compte que très graduellement la révision des valeurs (progressivité du barème ; décote ; report jusqu'à la vente).
- b) Tester de nouvelles modalités de calcul des VLC, avec par exemple la prise en compte de nouveaux éléments de confort (climatiseurs, connexion internet par fibre) ou certaines caractéristiques situationnelles (« front de mer » etc.).
- c) Mise en place d'abattements ciblés, voire d'exonérations, de taxe foncière sur critères sociaux, pouvant aussi accroître la redistribution
- d) Évaluer les exonérations de taxes foncières pour les logements neufs acquis depuis moins de deux ans et les logements anciens ayant bénéficié de travaux de rénovation énergétique depuis moins de trois ans

² CPO RAPPORT PARTICULIER n° 3 Fiscalité du logement et inégalités – Déc 2023

1.3. Le logement social constitue un frein à la mobilité : favorisons le logement abordable

1.3.1. Constats

Il est communément admis que le logement social constitue un frein à la mobilité du fait de la non-portabilité de ce droit avec une nécessité pour les bénéficiaires d'intégrer de nouvelles files d'attente qui s'allongent chaque jour. La faible mobilité est aggravée par les règles de maintien des ménages ayant bénéficié d'une augmentation de leurs ressources.

1.3.2. Propositions

a) BRS

Nous constatons que le BRS est un dispositif intéressant, peu développé, complexe à mettre en œuvre, notamment car il nécessite une stratégie foncière de très long terme. Une augmentation des plafonds de ressources pourrait rendre plus de ménages éligibles.

Nous saluons les aménagements de la LdF 2024.

Afin de palier la peur du bénéficiaire du BRS de ne pas être pleinement propriétaire et incertain de l'issue de son bail, la solution pourrait être la location avec clause de sortie obligatoire par laquelle l'un peut racheter à l'autre : ainsi, il pourrait être prévu une option d'achat du terrain par le locataire du foncier à la foncière (ces propriétaires seraient vertueux dans l'entretien de l'immeuble et la foncière aurait une source de revenus complémentaires). Comme la foncière peut activer son droit de préemption et racheter le logement, elle pourrait financer du logement social diffus. La foncière (collectivité) pourrait ainsi autofinancer par des cessions d'une partie de son foncier non bâti, ses propres acquisitions de bâti, s'assurant ainsi des biens sociaux, dans un cadre mécaniquement mixte, donc sans concentration du social dans des « blocs », ce dont les bienfaits sont aujourd'hui reconnus.

Le logement social est confronté à une forte baisse de mobilité au sein de son parc (pour rappel, 2.3 M de demandes en cours). Une action permettant par ailleurs la vente en bloc pour construire de nouveaux logements ou pour rénover (avec extension de cette possibilité aux HLM) serait une solution. Une attention particulière devrait concomitamment être portée sur les règles de maintien des ménages ayant bénéficiés d'une augmentation de leurs ressources et de fait, n'étant plus éligibles aux logements sociaux.

Une réflexion doit être menée afin d'augmenter l'offre pour les logements intermédiaires.

b) Logement locatif intermédiaire

Le recours à des seuls institutionnels ne permet pas de couvrir l'ensemble des besoins et les particuliers sont progressivement évincés de l'accès à l'investissement dans le logement locatif intermédiaire neuf, le poids de la fiscalité et les contraintes liées au plafonnement des loyers et aux conditions de revenus des locataires n'étant plus mitigés par des mesures d'accompagnement. L'intervention des institutionnels est par ailleurs très concentrée géographiquement, délaissant de nombreuses zones nécessitant pourtant une politique du logement adaptée à leurs croissances.

Nous proposons de :

- étendre les bénéfices du LLI aux particuliers, avec un taux de TVA intermédiaire à 10%.
- accorder un crédit d'impôt équivalent à une exonération de taxe foncière durant 10 ans (20 ans pour le LLI)

- permettre l'amortissement du prix de revient de l'investissement sur deux périodes de 10 ans, à hauteur de 5% par an ; et afin que le delta de TVA ne soit pas capté par les producteurs, plafonner ce prix à un prix/m²
- porter le plafond de déficit à 15 300 €, sur le modèle du dispositif Périssol

c) Usufruit locatif employeur

Il nous semble intéressant de mettre en œuvre un dispositif permettant de pallier le manque de logements accessibles aux employés, alors que l'employeur recherche de la main d'œuvre, qui ne peut se mettre à sa disposition, faute de logement proches accessibles. Cela représente un frein au plein emploi, à la réindustrialisation du pays et à la production d'entreprises de service et de tourisme, pourtant installées ou qui le pourraient, sur tout le territoire. Afin de soulager le poids économique pour les bailleurs sociaux, il peut être prévu que les investisseurs peuvent être des foncières, des institutionnels (SCPI), des collectivités, des bailleurs sociaux, des associations sans but lucratif et ce, afin de ne pas venir en face du « 1% logement ». Il serait également possible de prévoir que les SCPI ou encore, des OPCV, ne soient invités dans ce mécanisme que pour financer les 60% d'usufruits pendant 15 ans, tout en laissant les bailleurs sociaux gérer le bien.

La création d'un « bail employeur solidaire » est également envisageable, afin de créer des caractéristiques dans le bail permettant de gérer la sortie du salarié de l'entreprise.

Ce texte permettrait d'assurer la mixité sociale sur les bassins d'emploi ; de redynamiser des zones ; de transformer des zones commerciales en logement et de permettre aux villes de faire remonter leurs taux de logements sociaux le temps du bail social.

Il permettrait également de libérer de la place dans les logements sociaux « de masse ».

d) Institutionnels

Maintenir la créance à l'IS (au lieu de l'exonération de TFPB) mais la réserver aux investisseurs institutionnels constructeurs de logements locatifs intermédiaires dans les zones le nécessitant (exclusion des « dodus dormants »), en vue d'accroître la production de ces logements et dans un souci de préservation des budgets des maires bâtisseurs.

Prolonger le taux réduit d'IS pour les plus-values réalisées lors de cession de locaux professionnels transformés en logements.

1.4. L'accès à la propriété : le frein des droits de donation

1.4.1. Constats

L'âge des héritiers en France a augmenté sur une période longue, ce qui s'accompagne d'une augmentation de la concentration du patrimoine dans les tranches d'âge les plus hautes. L'âge moyen des héritiers est en moyenne aujourd'hui de 50 ans, contre 30 ans au début du siècle dernier. Or, l'héritage est un facteur déterminant dans la constitution du patrimoine. La fortune héritée représente désormais 60 % du patrimoine total contre 35% en moyenne au début des années 1970.

La conjugaison d'un taux d'effort plus élevé sur le logement -premier poste de dépenses des ménages - avec un revenu par ailleurs plus faible du fait de l'âge peut avoir des répercussions sur plusieurs champs (santé publique, natalité, consommation des ménages, etc.).

1.4.2. Propositions : Aménagement des DMTO et PV

- a) La fiscalité des DMTO pourrait être répartie. En effet l'asymétrie fiscale actuelle incite à reporter le montant de la commission du vendeur vers l'acquéreur. Nous pensons que les honoraires pourraient être systématiquement répartis 50% vendeur/50% acquéreur impliquant ainsi toutes les parties prenantes.

Pour rappel, les DMTO sont perçus par les collectivités locales lors d'une transaction immobilière concernant un bien localisé sur leur territoire ; ils représenteraient en moyenne 20 % des recettes fiscales des départements.

- b) Augmenter significativement la taxe forfaitaire sur les plus-values de cession de terrains devenus constructibles, par la suppression des abattements selon la durée de détention ou la durée depuis le classement en terrain constructible ; au bénéfice des communes et EPCI, de façon à augmenter les ressources des collectivités pour aménager et équiper des espaces urbains denses répondant aux attentes des habitants actuels et futurs

c) **Favoriser la transmission**

A l'instar de l'Art 19 de la 3e LdFR pour 2020 , proposer **une exonération d'impôts jusqu'à 100.000 €** par donateur, à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant (Si le donateur n'a pas de ascendants: neveu ou nièce) ; affectés à l'acquisition/construction de la RP du bénéficiaire , à l'adaptation dépendance ou à des travaux énergétiques éligibles à la prime de transition énergétique dans la RP du bénéficiaire ou à la création ou au développement d'une petite entreprise, sous conditions (entre le 01/01/2025 et le 31/12/2027 ; la somme reçue par le donataire doit être utilisée dans les 12 mois après son versement)

Ce dispositif temporaire devra être cumulable avec les autres abattements concernant les donations.

1.5. La fausse « bonne idée » de la taxation de la RP /équivalent loyers

1.5.1. Constats

La notion de loyer fictif, soit celui que le propriétaire de sa résidence principale n'a pas à payer, revient en force. L'idée est d'imposer ce loyer, non perçu, en taxant les propriétaires sur des loyers qui n'existent pas, mais qu'ils auraient à payer, s'ils étaient locataires de leur propre bien immobilier.

Plusieurs pays qui avaient eu recours à cet impôt par le passé l'ont supprimé, à l'image de la France en 1965 (notamment : URSS en 1930, Royaume Uni en 1963, Israël en 1968, Irlande en 1970, Chili en 1975, Colombie en 1986, Suède en 1991, Finlande en 1992, Espagne en 1998, Norvège en 2004...).

A noter que le revenu non monétaire des loyers imputés représenterait seulement 5 % du revenu pour la France³

1.5.2. Propositions : non taxation des équivalents loyers des RP

La taxation des loyers imputés apparait techniquement et politiquement difficile, et est associée à la déductibilité des intérêts d'emprunt, en pratique régressive et inflationniste. Les taux d'endettement des ménages sont bien supérieurs dans les pays concernés (Scandinavie, Benelux, Suisse...).

Par ailleurs, l'OCDE a conclu à un taux marginal d'imposition effectif des propriétaires occupants ayant recouru à l'emprunt bien supérieur en France à celui qui prévaut dans les 3 pays taxant les loyers imputés (Suisse, Danemark et Pays-Bas), où ce taux est négatif du fait des avantages octroyés en matière de déductibilité des intérêts d'emprunt.

³ List, E. (2023). Housing and Income Inequality in Europe: Distributional Effects of Non-Cash Income from Imputed Rents. Review of Income and Wealth, 69(2), 504-532.

2. ENJEUX ECONOMIQUES ET FISCAUX

L'enjeu est de rendre la fiscalité du logement plus juste, sans perdre de vue son objectif premier de rendement et la dimension incitative qu'elle doit retrouver : l'outil fiscal est aussi un levier de mise en œuvre de la politique publique du logement qui poursuit des objectifs multiples dont la construction de logements neufs, l'accès à la propriété, la rénovation, la protection du bâti ancien, ou encore l'incitation à l'investissement locatif.

La fiscalité du logement⁴ française se caractérise par un niveau comparativement élevé en part de PIB (2.2% du PIB en 2021) ou même en part des prélèvements obligatoires (7,8 % au lieu de 4,8 % en moyenne dans 33 autres pays de l'OCDE en 2020 ; 4^{ème} position) ; et ce aussi bien en niveau qu'en évolution :

- Avec un niveau de 0,9 % du PIB, la France présente aussi le **quatrième niveau d'imposition le plus élevé des transactions immobilières de l'OCDE et le deuxième le plus élevé de l'UE** (à égalité avec l'Espagne et l'Italie), la valeur médiane sur l'échantillon s'établissant à 0,35 %.
- Près de la moitié des 33 pays étudiés de l'OCDE ne recourent pas à une imposition des revenus locatifs de droit commun.
- Avec **0,74 % du PIB prélevés au titre des donations et des successions**, la France présente la valeur la plus élevée des 39 pays étudiés
- S'agissant de la mobilisation de la fiscalité au service de la croissance du parc, la France se classe parmi les pays à **taux de TVA sur les logements neufs comparativement élevé**. Toutefois, face au risque de désintérêt des investisseurs privés pour le segment de marché du logement abordable, le secteur social bénéficie de taux réduits de TVA en France et dans certains autres pays de l'UE. De fait, la dynamique du secteur social est plus favorable en France que dans la plupart des pays étrangers.

2.1. La fiscalité du logement

2.1.2. Constats

Les **dépenses fiscales en faveur de la politique du logement représentent 20 % de l'ensemble des dépenses fiscales**, soit **15 Md€ en 2022** (dont le dispositif Pinel (1,4 Md€), les taux réduits de TVA (9,5 Md€) et le prêt à taux zéro (PTZ, 0,8 Md€)).

Mais les **recettes fiscales propres à la fiscalité logement** représentent au total une vingtaine d'impôts et taxes pour un montant global de **92 Md€ en 2022 (3,7 % du PIB), soit près de 8 % des prélèvements obligatoires en France** :

- L'impôt sur les revenus, les prélèvements sociaux, la contribution sociale généralisée et la contribution sur les revenus locatifs (8,3 Md € en 2022 dont 4.2 Mds€ pour les seuls Revenus Fonciers) ; la taxation des revenus locatifs des ménages rapporte en moyenne des recettes de l'ordre de 0,3 % du PIB.
- Imposition des PV (1.2mds€),
- IFI (2.1 Md€),
- DMTG (18,7 Md€).
- TFPB (25.5 Md€),
- TFPNB (1.1mds€)
- DMTO (16.8 Md€),
- TVA (15 Md€)

⁴ CPO RAPPORT PARTICULIER n°5 La fiscalité du logement : comparaisons internationales – Nov 2023

2.1.3. Propositions : alléger les dépenses fiscales

a) TVA

Procéder à l'évaluation des taux réduits de TVA en faveur du logement social et intermédiaire et les supprimer dans le cas où leurs objectifs ne seraient pas atteints

b) Améliorer l'efficacité des contrôles en matière d'impôt sur la fortune immobilière.

2.2. Rentabilité moyenne et attractivité du produit d'investissement « logement »

2.2.1. Constats

Produits d'épargne en 2023 :

- Livret A	3%
- Fonds euros contrats assurance vie	2.5%
- SCPI (de rendement – immo pro)	4.52%
- PER	4.5%

Suivant le rapport de Mme Annaïg LE MEUR⁵, députée du Finistère, l'estimation du taux de rentabilité d'un investissement locatif (hors plus-value et IFI) sur 12 ans en fonction du mode de location (le min étant systématiquement pour de la location nue au régime réel ou micro ; et le max systématiquement pour de la location meublée classique au régime réel ; hors location meublée de courte durée) et de l'imposition du ménage investisseur, sur l'ensemble des villes étudiées (Montpellier, La Rochelle, Annecy, Paris 13ème) se caractérise comme suit:

- Ménage modeste (TMI 11%) :	min 1.8% / max 3.1%
- Ménage moyen (TMI 30%) :	min 0.9% / max 2.6%
- Ménage très aisé (TMI à 45% et IFI 0,7%) :	min -0.4% / max 1.4%

La rentabilité actuelle de la location pour la résidence principale du locataire n'est pas attractive pour le propriétaire bailleur

L'investisseur dans le neuf n'est pas un rentier : dans le détail⁶, les ménages affichant un TMI de 14 % pèsent 13 % du total de l'échantillon, les ménages entre 14 % et 30 % pèsent 42 % du total, les ménages affichant une TMI à 30 % pèsent 38 % du total et les ménages avec un TMI supérieur ou égal à 41 % pèsent 6,5 % du total. L'analyse du profil des investisseurs dans l'immobilier locatif neuf permet de faire ressortir un profil sociologique relativement clair et homogène : Salarié, âgé d'environ 47 ans, vivant en couple, disposant de deux revenus dans le ménage, majoritairement inférieur à 72 k€ par an, imposé la plupart du temps à un taux marginal inférieur ou égal à 30 %.

2.2.2. Propositions : redonner de la rentabilité et donc de l'attractivité

a) Propositions relatives au risque de loyers impayés

Elargir les critères VISALE (universelle)

b) **Réforme de la fiscalité des propriétaires bailleur** dans l'objectif d'une plus grande progressivité, et d'une équité des situations entre statuts du propriétaire loueur

⁵ Propositions de réforme de la fiscalité locative – Mai 2024

⁶ Étude d'évaluation des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement dans l'immobilier locatif neuf- Primeview Independent Research 2019

Nous manquons cruellement de données existantes relatives au logement, notamment à sa fiscalité, afin d'en réaliser l'expertise statistique et prendre une décision éclairée. Si toutefois une décision devait quand même être prise, nous vous proposons l'opportunité d'une **convergence entre les régimes existants, pour les nouveaux investissements**, afin de garantir une rentabilité minimum nécessaire à l'attractivité du produit d'investissement « logement ».

La mise en location en nu ou en meublé, pour la résidence principale du locataire, ne doit pas être décisive de la fiscalité, mais répondre à la demande des locataires.

La meilleure façon d'y parvenir nous semble être **la neutralité fiscale par la refonte de la fiscalité locative** avec la création de 2 statuts :

- **« Loueur immobilier non professionnel » :**

- quelle que soit la location (nue ou meublée),
- pour la résidence principale du locataire ;
- en diffus (hors résidences) ;
- jusqu'à un plafond de revenus locatifs (25.000€)
- **Régime comptable du micro :**
 - + D'office pour les revenus inf. à 15 000€/an et pour les meublés touristiques diffus;
 - + Abattement forfaitaire de 30% ; pas de possibilité d'amortissement
- **Régime comptable du réel :**
 - + non ouvert au meublé touristique non classé, diffus ;
 - + d'office pour les revenus locatifs supérieurs à 15 000€/an ;
 - + sur option en deçà (sauf pour le meublé touristique non classé)
 - + amortissement linéaire et par composant de la valeur des murs (on sort la valeur du foncier avec vérification de la valeur : entre 20 à 45%)
 - + seule possibilité de constater un déficit catégoriel (pas de déficit sur le revenu global)
 - + maintenir -pour une période définie (4 ans ?) - la possibilité d'un déficit à imputer sur le revenu global, plafonné à 21400€, lors de travaux de rénovation énergétique
 - + application du régime des plus-values immobilières du particulier, avec abattement pour durée de détention

- **« Loueur immobilier professionnel » :**

- quelle que soit la location (nue ou meublée),
- en diffus au-dessus d'un plafond de revenus locatifs (25.000€) et lorsque ces revenus locatifs sont supérieurs au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC).
- pour tous les investissements en résidences gérées (i.e. confié à un gestionnaire professionnel exploitant - dans le cadre d'une résidence de services gérée (Etudiante, Tourisme, Affaires, EHPAD, Sénior, Co-living), quelque soit le montant des revenus locatifs/an ;

Dès lors, le logement bénéficie

- + d'un amortissement linéaire et par composant de la valeur des murs (on sort la valeur du foncier)
- + les amortissements peuvent venir s'imputer sur le revenu global et sans plafond
- + application du régime de la plus-value professionnelle.
- + Les logements concernés, étant des biens professionnels, sont exclus de l'assiette de l'IFI.

2.3. THLV/THRS

2.3.1. Constats

L'OCDE souligne que « les données montrent que les taxes sur les logements vacants ne portent leurs fruits qu'avec un suivi et des contrôles poussés »

Par ailleurs, il existe une dichotomie entre zonage A-B et décret de 2013 : la coexistence de deux caractérisations des « zones tendues » conduit à favoriser certains propriétaires par rapport à d'autres, la détention d'un bien dans une commune très tendue classée A n'emportant pas obligatoirement le paiement d'une taxe sur les logements vacants ou la possibilité pour la commune d'appliquer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Ainsi plus de 3 500 communes tendues ne sont pas couvertes par le décret de 2013, dont 70 pour lesquelles le déséquilibre entre offre et demande de logement est particulièrement marqué.

2.3.2. Propositions THLV / THRS

Suppression de la dichotomie entre zonage A-B et décret de 2013

3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.1. Les leviers fiscaux pour atteindre les objectifs

3.1.1. Constats

La mobilisation de la fiscalité du logement pour atteindre les objectifs environnementaux passe majoritairement par des dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique mais pose la question de l'inclusion des ménages vulnérables, difficulté des ménages à financer l'investissement initial mais aussi la tendance à sous-estimer les gains futurs associés à des factures plus faibles ; l'avance des frais qui, en augmentant l'incertitude, peut être dissuasive pour tous les ménages et bloquante pour les ménages modestes.

Et, seuls les ménages imposables peuvent bénéficier de dispositifs incitatifs fiscaux, ce qui les rend régressifs, l'enjeu étant particulièrement important en France où plus de la moitié des ménages ne paient pas d'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, la rentabilisation paraît éloignée et incertaine ; a fortiori l'absence d'intérêt des propriétaires bailleurs, qui supportent les coûts de l'investissement alors que les économies dans la consommation d'énergie bénéficient à leurs locataires.

3.1.2. Propositions : les leviers pour atteindre les objectifs

a) ZAN

Des mesures fiscales pourraient créer des incitations plus justes que des mesures réglementaires, en incitant à la densification du parc immobilier existant.

- revoir la répartition entre taxation du bâti et des terrains : un taux d'imposition plus élevé sur la valeur du terrain que sur celle du bâti, peut favoriser le développement de villes plus compactes
- faire peser la charge fiscale des nouveaux aménagements nécessaires à l'étalement urbain sur les nouveaux propriétaires, de manière à désinciter à cet étalement

- la croissance de consommation carbone liée à la création de logements est tellement importante qu'elle n'est pas compensée par les gains énergétiques liés aux différents investissements : réutilisation des logements au travers du marché secondaire et sur la rénovation
- la surtaxation (sous certaines conditions cf supra) des logements vacants ou des résidences secondaires peuvent contribuer à freiner les externalités négatives de la construction neuve

b) Nouvelle taxe

Préparer la voie à une tarification systématique de la transformation (non compensée) d'espace naturel ou agricole en sols artificialisés

c) TVA

- o parc social : maintien taux réduit de TVA de 5,5 % pour inciter à des rénovations globale

d) Mise en place des incitations fiscales qui passent par la taxe foncière et non par l'impôt sur le revenu, et qui permettent de toucher plus de ménages

e) Déficit foncier :

Pérenniser les 21400€ à imputer sur le revenu global pour les charges issues de travaux de rénovation énergétique, mais élargir ce dispositif au meublé constituant la Résidence Principale du locataire (diffus ou géré) et au Denormandie.

f) Pause normative

Les constructeurs ont besoin de **pause normative et de visibilité**. Nous saluons la prorogation du dispositif Denormandie jusqu'au 31/12/2027.

3.2. Les logements ciblés en matière d'efficacité énergétique

3.2.1 Constats

Les résidences principales paraissent constituer la cible prioritaire en matière d'efficacité énergétique. Parmi les locataires du parc locatif privé, les bailleurs sont quasi-exclusivement des particuliers : en 2021, 97% des logements du parc locatif privé étaient détenus par des particuliers (7,3 millions de locataires du parc privé).

Les incitations doivent s'adapter à la copropriété (procédures de décision collective)

Les critères de performance énergétique ne s'appliquent pas aux locations saisonnières ou touristiques⁷.

3.2.2 Propositions

a) Donner plus de pouvoirs et imposés plus de contrôle aux ADB et syndics

⁷ telles que définies aux articles L324-1 et suivants du code de tourisme

b) L'obligation de rénovation énergétique pour TOUS les logements (RP ou RS) avec des points d'attention :

- Un calendrier différent de celui des résidences principales des locataires. En effet, alors même qu'il nous semble important de limiter l'attrition des résidences principales, la solution ne nous paraît pas passer par le conditionnement d'un DPE à la mise en location d'un meublé touristique **d'après le même calendrier** que pour le logement en résidence principale. En effet, dans les prochains mois, **le marché va vite être saturé de demandes de rénovations énergétiques** dont le besoin sera **plus prégnant pour les résidences principales** du locataire, **que pour ses quelques jours de vacances**. En revanche, nous pourrions **conditionner le classement en meublé de tourisme classé** à l'étiquette DPE et ainsi, en faire un service complémentaire afin **d'encourager la rénovation sans la contraindre**.
- Une concertation approfondie pour la mise en œuvre de la rénovation énergétique des meublés gérés (résidences étudiantes, de tourisme, séniors, ...). En ce qui concerne le parc de l'hébergement touristique commercial en « dur », **on estime le nombre de logements mis en « location touristique collaborative » à 800 000** pour l'année 2021 (contre 300 000 pour 2016); **soit autant que de lits en Résidences de Tourisme** et hébergements assimilés. Ces locations collaboratives d'appartements sont aujourd'hui le premier concurrent des exploitants de Résidences de Tourisme : moins encadrées, moins taxées, donc moins chères, elles séduisent un grand nombre de particuliers pour leurs vacances. Et les propriétaires d'appartements en Résidences de Tourisme qui arrivent en fin de baux sont tentés d'essayer cette formule plus souple. **Le parc des résidences de tourisme arrive à maturité** : le nombre d'ouvertures est maintenant très limité. Actuellement le nombre d'ouvertures ne compense plus le nombre d'appartements qui sortent de gestion. Les Résidences de Tourisme sont ouvertes une grande partie de l'année (taux d'ouverture moyen annuel : 70%) et leur activité est très soutenue (65% de taux d'occupation moyen annuel sur les périodes d'ouverture), ce qui procure **recettes et attractivité pour les communes**. Par ailleurs **ce parc appartient pour 85% à des particuliers**. A la fin du 2nd bail commercial (environ 18 ans après le début de mise en exploitation), le taux de renouvellement est de 70/80%. Remonter ce taux est un objectif majeur pour les exploitants. **Le sujet de la rénovation des appartements et du renouvellement des baux est aujourd'hui un sujet majeur pour les exploitants de Résidences de Tourisme et pour les collectivités locales**.
- **D'autres dispositifs**, à la main des collectivités (limitation et/ou compensation raisonnable), ont fait leur preuve sans être forcément assassin de la propriété privée. Afin de **limiter l'hémorragie des résidences principales vers du locatif saisonnier**, certaines communes semblent avoir mis en œuvre **des solutions simples** et qu'il nous semble pertinent **d'évaluer et d'encourager** (nécessaire obtention d'une autorisation de changement d'usage, afin de connaître son parc ; le meublé touristique ne dépasse pas un pourcentage maximum du parc locatif global, instauration de quotas par quartier ; éviter l'industrialisation : plafonnement en nombre de ce type de bien par foyer, compensation pour les personnes morales ; ...).

Nous soutenons l'art 1bis de la PPL Le Meur visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue via un retour à l'équilibre entre locations saisonnières et locations d'habitation

Nous soutenons « l'adaptation de la niche » plus que « la réduction de la niche ». L'ANACOFI lancera dans les semaines qui viennent notre Commission Surveillance et Etude du Marché.

c) De Normandie

Par ailleurs, il faudrait **aménager le dispositif « Denormandie »** afin de le rendre éligible au niveau des territoires qui en ont besoin (et non plus en fonction de leur situation géographique « cœur de ville ou ORT », qui ne représentent que 4% des communes), aux logements **collectifs classés E, F ou G (DPE)** et aux logements **vacants**.

En effet, les logements vacants représentent 3.2M de logements. Parmi eux, des logements en grande vétusté, des logements en indivision, ... difficilement mobilisables. En revanche, maximum **10% des logements vacants semblent pouvoir être remis sur le marché à court terme, soit 320 000 logements**.

3.3. Protection du consommateur / CONSEIL

3.3.1 Constats

L'offre des entreprises de rénovation énergétique doit se rationaliser

Une attention particulière doit être portée à la fraude et aux effets inflationnistes liés à la congestion du secteur.

3.3.2 Propositions relatives à la protection du consommateur / CONSEIL

Vérifier la marge de l'entreprise RGE/prix achat du matériel

Accompagner cette politique par une politique de **qualification de la main d'œuvre**. Nous avons constaté que la classification des biens en matière de normes vertes est parfois aberrante. En pratique un expert refuse de considérer ce qui a été fait sans preuve de type factures. Il faut permettre à cet expert d'évaluer et de certifier les travaux déjà effectués.

Accompagner cette politique par une politique de l'intermédiation. Deux études que nous avons commandées et qui sont à disposition ont démontrées les effets positifs d'un tel mécanisme et les effets négatifs d'un plafonnement des rémunérations des intermédiaires. Nous soutenons donc le maintien de telles offres et sommes opposés à un plafonnement des rémunérations en vue de limiter les prix, ce qui semble inefficace et destructeur d'emploi.

Accompagner cette politique par une politique de **qualification de tous les intermédiaires en immobilier**: nous sommes favorables à la publication d'un décret qui fixerait le niveau de compétence professionnelle, pour toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier (cf art 4 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 156). Ainsi, il nous semble qu'il conviendrait d'imposer aux délégataires un niveau minimum à l'entrée qui garantirait un accès aux informations et compétences essentielles pour tous.

Nous sommes favorables – à l'exemple de la réglementation relative à l'intermédiation en opérations de banque et services de paiement- à **l'instauration d'une double phase dans la relation client**. La 1ère phase serait gérée par une lettre de mission - et indépendante de l'intermédiation et donc de l'engagement définitif des parties – payée à l'honoraires de conseil. Elle permettrait la rémunération d'actes spécifiques (tel que

l'avis de valeur par exemple). Dans l'optique de renforcer la protection du consommateur, cet avis de valeur pourrait être un document normé. La 2ème phase relèverait de la réglementation de l'intermédiation immobilière, avec un mandat et une rémunération possible uniquement à l'issu de l'engagement définitif des parties sur la chose et sur le prix. Ces deux phases – lettre de mission et mandat - seraient donc indépendantes l'une de l'autre ; elles pourraient être complémentaires, sans obligations de l'être.

De plus, l'Anacofi est **favorable aux propositions qui renforcent la transparence d'information et de rémunération.**

A l'instar du droit de la consommation qui a connu des évolutions notables, nous pouvons renforcer **l'information pré contractuelle** (par exemple lors d'investissement en résidence gérée) afin de renforcer la protection économique des acquéreurs.

Dans la même lignée, il serait effectivement profitable au consommateur d'avoir **le détail de chaque prestation et le prix correspondant dans le contrat de mandat.**

Enfin, nous pouvons établir un document normé agissant en « **rapport de mission et d'adéquation tenant compte des demandes client** » afin que le consommateur ait un rapport factuel de ce qu'il attend versus le service rendu.

Accompagner cette politique par une politique **d'amélioration de l'information précontractuelle** des investisseurs en résidence gérées (Ehpad, Séniors, Etudiantes et Tourisme), afin de mieux avertir des risques liés à ce type d'investissement.