

L'épargne privée au service du logement à loyer abordable.

Il est possible de mieux mobiliser l'épargne privée au service de la production d'une offre de logements résidentiels locatifs à loyer abordable.

Pour ce faire, l'investisseur immobilier privé doit bénéficier de la reconnaissance de la collectivité nationale et du statut d'acteur économique.

Mettre fin aux clichés.

Un concours précieux pour la collectivité,

Sans le bailleur, personne physique, qui investit sur le long terme, pour mettre sur le marché locatif un bien de première nécessité, -le logement-, l'offre de logements locatifs serait dramatiquement déficiente.

Depuis que les institutionnels se sont retirés du marché résidentiel locatif, - leur contribution est passée de 10% à 4% en 20 ans-, la compensation a été apportée par le bailleur personne physique qui aura conforté l'offre privée de plus d'1 million de logements locatifs depuis 1995.

Face au parc de 5,2 millions de logements sociaux, propriétés de quelque 800 organismes sociaux, le parc privé locatif est constitué de 6,5 millions de logements appartenant à 2,7 millions bailleurs.

Le profil du bailleur privé,

Le profil de ce bailleur est celui du petit propriétaire, dont 67% dispose en moyenne de 2 logements, qui épargne pour conforter ses revenus de retraite. Il est majoritairement employé ou retraité. Le bailleur investisseur est une personne qui, bien souvent, investit pour préparer et améliorer sa retraite.

La cartographie du parc locatif privé,

30% de ce parc locatif privé offre des loyers similaires aux loyers des bailleurs sociaux (référence PLS).

Il est sociologiquement complémentaire du parc social par son offre prioritaire en petites superficies prisées par les jeunes et les actifs.

Il l'est aussi géographiquement sur une majorité du territoire et notamment sur les marchés tendus tels que le littoral atlantique et la région PACA.

Plus substantiellement, le parc privé locatif apporte la réponse la plus appropriée à la demande de logement puisque, par son taux de rotation de l'ordre de 27%, il offre annuellement autant de logements à loyer maîtrisé que le parc social. Dans le parc privé, le locataire reste moins longtemps, il libère ainsi de la place.

C'est surtout le flux, plus que le stock, qui apporte la réponse à la demande de logement.

Avec un parc 1,25 fois supérieur au parc social, le parc privé répond 3 fois plus à la demande.

Le parc privé apporte la fluidité et la complémentarité indispensables au bon fonctionnement du marché locatif global.

Il est donc temps de rompre avec l'image passéiste du bailleur privé, rentier.

Réintroduire le bailleur privé dans le circuit économique.

- ***En considérant le logement pour sa valeur intrinsèque :***

Un logement devrait bénéficier de la dépense publique en fonction uniquement de son loyer de sortie et non du statut de son propriétaire. A loyer similaire, aide similaire.

- ***En considérant le bailleur privé pour ce qu'il est :***

Un acteur économique, producteur d'un bien essentiel, soutien d'un secteur économique non délocalisable.

Il finance la production d'une offre locative moyenne annuelle de quelque 60000 logements.

- ***En considérant cet investisseur comme un véritable acteur économique :***

Il doit pouvoir être reconnu comme tout producteur de services, - en l'occurrence le logement locatif résidentiel -, et bénéficier de l'amortissement de son investissement.

CE QUE PROPOSE LA PROFESSION DES SERVICES IMMOBILIERS.

Pour encourager l'investissement long terme immobilier, producteur d'une offre locative résidentielle à loyer abordable, nous suggérons de :

- **Tout d'abord élargir à ce type d'investissement, les encouragements en faveur de l'épargne retraite.**
- **Reconnaître le bailleur comme plein acteur économique en généralisant l'amortissement à tout bien mis en location, avec une progressivité incitative qui prenne en compte la tension du marché et le loyer de sortie.**
- **Sur-amortir les travaux pour éviter l'augmentation systémique des loyers telle qu'elle a été pratiquée dans le parc social pour le financement des réhabilitations.**
- **Exonérer la plus value immobilière sur vente en cas de réinvestissement dans un logement à loyer abordable, comme pour le parc social.**
- **Sortir l'investissement en logement résidentiel à loyer abordable de l'assiette de l'ISF.**
- **Reconsidérer la segmentation entre les parcs locatifs, privé et social, et les mettre en synergie.**
- **Inscrire cette politique dans une vision pérenne et contractuelle.**

LE STATUT DU BAILLEUR PRIVE : LE DISPOSITIF PROPOSE.

Il ne s'agit pas de créer une « *énième* » niche fiscale, mais de pérenniser un cadre d'incitation de droit commun qu'est l'amortissement de tout bien de production. Comme tout acteur économique qui réalise un investissement et des dépenses pour le conserver, comme toute immobilisation corporelle d'une entreprise, il convient de reconnaître que le logement locatif privé est un bien amortissable.

L'amortissement vient s'ajouter aux dépenses actuelles de déduction des revenus fonciers. Basé sur le montant d'investissement, l'amortissement tient compte naturellement de la situation du marché, tendue ou non.

Dans un souci de simplification, il est souhaitable que l'assiette amortie ne prenne pas en compte le foncier du logement. C'est par le taux d'amortissement qu'il serait tenu compte du foncier dans la valeur.

L'assiette de l'investissement serait le prix d'acquisition pour les investissements récents, ou sa valeur vénale ou expertisée pour les biens acquis à titre gratuit ou en stock dans le patrimoine du bailleur.

I. Le traitement fiscal de la production neuve de logements locatifs intermédiaires.

Elargir à ce type d'investissement, les encouragements en faveur de l'épargne retraite.

Il s'agit d'étendre aux bailleurs privés personnes physiques, les avantages octroyés par l'ordonnance du 20 février 2014 aux bailleurs personnes morales (institutionnels et organismes HLM) en faveur de la production neuve de logements locatifs intermédiaires, en zones tendues (A, A bis et B1 du dispositif « PINEL ») :

- TVA au taux intermédiaire de 10% au lieu de 20 % ;
- Exonération pendant 20 ans de la taxe foncière sur la propriété bâtie au lieu de 2 ans.

Comme pour les bailleurs personnes morales, ces avantages seraient octroyés, sous réserve que les logements soient loués pendant 20 ans (sauf décès ou invalidité du bailleur), sous conditions de ressources des locataires et dans la limite d'un loyer plafonné (plafonds du dispositif « PINEL »).

Le bailleur investisseur dans un logement locatif neuf, aurait la possibilité d'opter entre la niche fiscale « PINEL » ou la formule de droit commun de l'ordonnance de 2014 sur le logement intermédiaire.

Ce serait un moyen d'accroître le potentiel de développement de l'offre de logements à loyer abordable en zones tendues et de contribuer au choc de l'offre recherché sur ces marchés.

Les fonds propres apportés par le bailleur privé dans l'autofinancement de cette acquisition neuve devraient pouvoir être imputés sur les montants déductibles des revenus de l'intéressé à l'image des montants investis dans l'épargne retraite.

II. L'amortissement fiscal des logements locatifs privés du parc existant.

Reconnaître le bailleur comme plein acteur économique en généralisant l'amortissement à tout bien mis en location, avec une progressivité incitative qui prenne en compte la tension du marché et le loyer de sortie.

Il s'agit, en premier lieu, d'harmoniser les régimes d'aide existants pour les logements résidentiels en location nue.

On peut considérer que le montant de l'investissement intègre la valeur du marché et donc la tension de celui-ci.

La proposition repose sur un régime général et progressif de déduction au titre de l'amortissement fiscal avec trois graduations, selon le niveau de loyer de sortie et selon la zone plus ou moins tendue du marché.

L'assiette de l'amortissement est constituée :

- par le prix d'acquisition du bien en cas de transactions immobilières,
- par une évaluation externe ou une expertise lorsque le bien a une référence de prix trop ancienne.

1. En faveur de l'offre locative à loyers libres :

⇒ Un amortissement « socle », de 1 % par an pour tous les bailleurs du parc privé (logements neufs après sortie des régimes de fiscalité liés aux acquisitions dans le neuf ou logements existants, acquis à titre onéreux ou à titre gratuit, ou logements déjà dans le patrimoine du bailleur).

2. En faveur de l'offre locative à loyers intermédiaires, « abordables » :

⇒ Un amortissement « renforcé », porté à 2% moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements intermédiaires (plafonds du dispositif « Pinel »).

3. En faveur de l'offre locative à loyers « sociaux » :

⇒ Un amortissement « progressif », de 3 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif social (PLS)

⇒ Un amortissement porté à 4 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif à usage social (PLUS).

III. Le traitement fiscal des travaux réalisés dans les logements du parc locatif privé :

Sur-amortir les travaux pour éviter l'augmentation systémique des loyers telle qu'elle a été pratiquée dans le parc social pour le financement des réhabilitations.

1. Les dépenses de réparation et d'entretien :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Elles restent déductibles du revenu brut foncier dans les conditions actuelles.

2. Les dépenses de rénovation énergétique :

En faveur de la rénovation énergétique du parc locatif privé existant, les dépenses actuellement éligibles au titre du crédit d'impôt pour la transition énergétique accordé aux propriétaires occupants et aux locataires, sont déductibles du revenu brut foncier sous la forme d'un amortissement sur 3 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement (socle, renforcé, progressif).

3. Les dépenses d'amélioration :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

En faveur de l'amélioration du parc locatif privé existant, ces dépenses sont amortissables sur 5 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement (socle, renforcé, progressif).

4. Les dépenses d'agrandissement :

Ces dépenses ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants. Elles permettent une meilleure adaptation de la taille des logements à la demande locative ou à la taille de la famille locataire du logement au moment de leur réalisation.

Ces dépenses suivent le même régime de déduction au titre de l'amortissement que le logement auquel elles se rattachent, soit :

- de l'ordre de 1% par an pour les logements loués en loyer libre ;
- de l'ordre de 2% par an pour les logements loués en loyer intermédiaire ;
- de l'ordre de 3% par an pour les logements loués en loyer social (PLS) ;
- de l'ordre de 4% par an pour les logements loués en loyer à usage social (PLUS).

IV. Le traitement fiscal des déficits fonciers :

Pour que ce mécanisme puisse fonctionner, le plafond actuel de 10 700 € relatif au report des déficits fonciers sur le revenu global du contribuable, qui n'a pas été réévalué depuis 1993, doit être levé.

Ce plafond est actuellement considéré comme un frein, il bride les investissements réalisés en faveur de l'amélioration du parc locatif privé.

V. Le traitement de la plus-value immobilière de cession :

Exonérer la plus value immobilière sur vente en cas de réinvestissement dans un logement à loyer maîtrisé, comme pour le parc social.

L'impôt sur plus-value entre prix de vente et prix d'acquisition est calculé selon un coefficient d'abattement fonction de la durée de détention.

En faveur de l'offre locative à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires, loyers sociaux), la plus-value constatée à la vente devrait être exonérée d'impôt, quelle que soit la durée de détention du bien mais sous conditions cumulatives :

- la cession est constatée après la période minimale d'engagement de louer ;
- les fruits de la vente sont réinvestis dans un nouveau logement à loyer maîtrisé, dans un délai à déterminer.

En harmonisant le régime des plus values sur ces logements avec le régime bénéficiant aux bailleurs sociaux, cette mesure aligne les aides publiques sur la nature de l'investissement et non sur le statut du propriétaire. Elle encourage la production de logements privés à loyers maîtrisés.

VI. Le traitement fiscal de l'ISF :

Sortir l'investissement en logement résidentiel à loyer maîtrisé de l'assiette de l'ISF.

Il est envisagé de maintenir l'ISF sur le patrimoine immobilier dans les conditions de barème actuelles.

Nous souhaitons que l'assiette immobilière de l'ISF prenne en compte la nature du bien immobilier. Lorsqu'il s'agit d'un investissement immobilier à des fins de production d'une offre à loyers maîtrisés, il devrait être exclu de l'assiette de cet impôt comme tout bien productif.

D'autant que certains investissements immobiliers financés par des actifs mobiliers sous forme de pierre- papier, le seront du fait de l'exonération des actifs financiers. Pourquoi opposer l'épargne investie en direct dans les actifs immobiliers à l'épargne investie dans les actifs financiers ?

Il serait pour le moins surprenant que les investissements immobiliers de cette catégorie qui sont en général, des investissements immobiliers tertiaires ou commerciaux, soient privilégiés par rapport aux investissements résidentiels à loyers maîtrisés.

Ainsi serait exonéré de l'ISF le patrimoine immobilier commercial et tertiaire financé par des actifs mobiliers alors que le patrimoine investi en faveur du résidentiel locatif serait imposable.

VII. Un traitement similaire pour les logements de loyers similaires, sociaux ou privés, au regard de la loi SRU.

Reconsidérer la segmentation entre les parcs locatifs, privé et social, et les mettre en synergie.

L'article 55 de la loi SRU impose un quota de logements sociaux dans certaines communes, en fonction de leur taille et de leur localisation,

Il serait constitutionnellement équilibré que tout logement entre dans ce quota dès lors que le loyer proposé est dans le plafond retenu, quel que soit le statut du propriétaire.

Le nouveau décret du 5 mai 2017 pris pour l'application de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté vient de mettre à jour la liste des logements sociaux pris en compte dans l'inventaire visé à l'article L. 302-6, en ajoutant les logements du parc privé mobilisés à des fins sociales et faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative sociale.

Le fait de reconnaître pour la première fois une catégorie de logement privé éligible dans ce quota est une évolution positive et ouvre la voie à une véritable harmonisation entre les parcs quel que soit le propriétaire.

L'article 55 de la loi SRU doit être élargi pour ce faire. Les communes carencées en logements à loyers ainsi plafonnés pourraient y trouver des alternatives pertinentes à leurs obligations légales.

VIII. Une telle politique ne peut s'inscrire que dans la pérennité et dans la confiance.

Une politique pérenne doit s'inscrire dans le marbre de la contractualisation, par la mise en œuvre d'un **Contrat quinquennal d'encouragement** de l'offre de logements à loyer maîtrisé.

Le « louer abordable » ne peut être réservé à la seule intermédiation de gestion locative sociale.

Les professionnels doivent pouvoir être habilités par les Pouvoirs Publics, en contrepartie de leurs engagements de respect et de mise en application de ces politiques, pour développer la promotion et la gestion de cette offre de logements privés à loyer abordable.

L'épargne privée est disponible pour accompagner le choc de l'offre recherché pour fluidifier le marché locatif à loyer abordable.

Le bailleur privé sait que, ce faisant, il contribue aussi à répondre au choc des retraites en introduisant une dose de capitalisation dans le financement de sa retraite.

Nous aimerions que sa contribution sociétale et économique soit reconnue et qu'il soit encouragé par la reconnaissance d'un vrai statut d'acteur-producteur indépendant.

ANNEXE

Une simulation de l'amortissement proposé et un comparatif avec le régime COSSE, accompagnent cette proposition (voir tableau joint).

Nous avons pris un exemple d'un 50 m².

Avec un investissement qui varie selon la zone de marché.

L'amortissement varie donc selon la zone.

ON CONSTATE QUE :

1. Du régime COSSE, on peut retenir comme positif, -dès lors que le Ministère des Finances l'a avalisé- :

La reconnaissance que les marchés tendus recouvrent 3 zones : Abis, A, B1.

En revanche, la zone B2 est entre deux ! La zone C est délibérément écartée, ce qui peut se comprendre dans une perspective de maîtrise des dépenses publiques.

Sur ces zones, on devrait pouvoir faire accepter aisément nos taux majorés d'amortissement, y compris en zone B2. Vous noterez que l'on n'a pas comptabilisé d'amortissement progressif sur la zone C.

2. **Pour les loyers intermédiaires**, en moyenne, l'amortissement proposé correspond à environ 30% des revenus (sauf en zone non tendue).

Ce qui correspond à la référence de 30% de réduction sur loyers retenue par les Pouvoirs Publics dans le régime COSSE.

Il y a donc cohérence dans les régimes.

3. **Curieusement, les Pouvoirs Publics ignorent la strate des loyers PLS !**

Ces loyers ont beaucoup de sens pour nous, notamment sur les typologies de plus grande taille.

L'amortissement proposé conduit à une réduction des loyers de l'ordre de 60% des revenus.

4. **Pour les loyers PLUS**, l'amortissement proposé efface 90% des revenus, ce qui est, là aussi, en cohérence avec le régime COSSE dans le cas d'une gestion AIVS.