CNH
Rapport du groupe de travail « Offre locative / Statut du bailleur privé »

18/12/2023

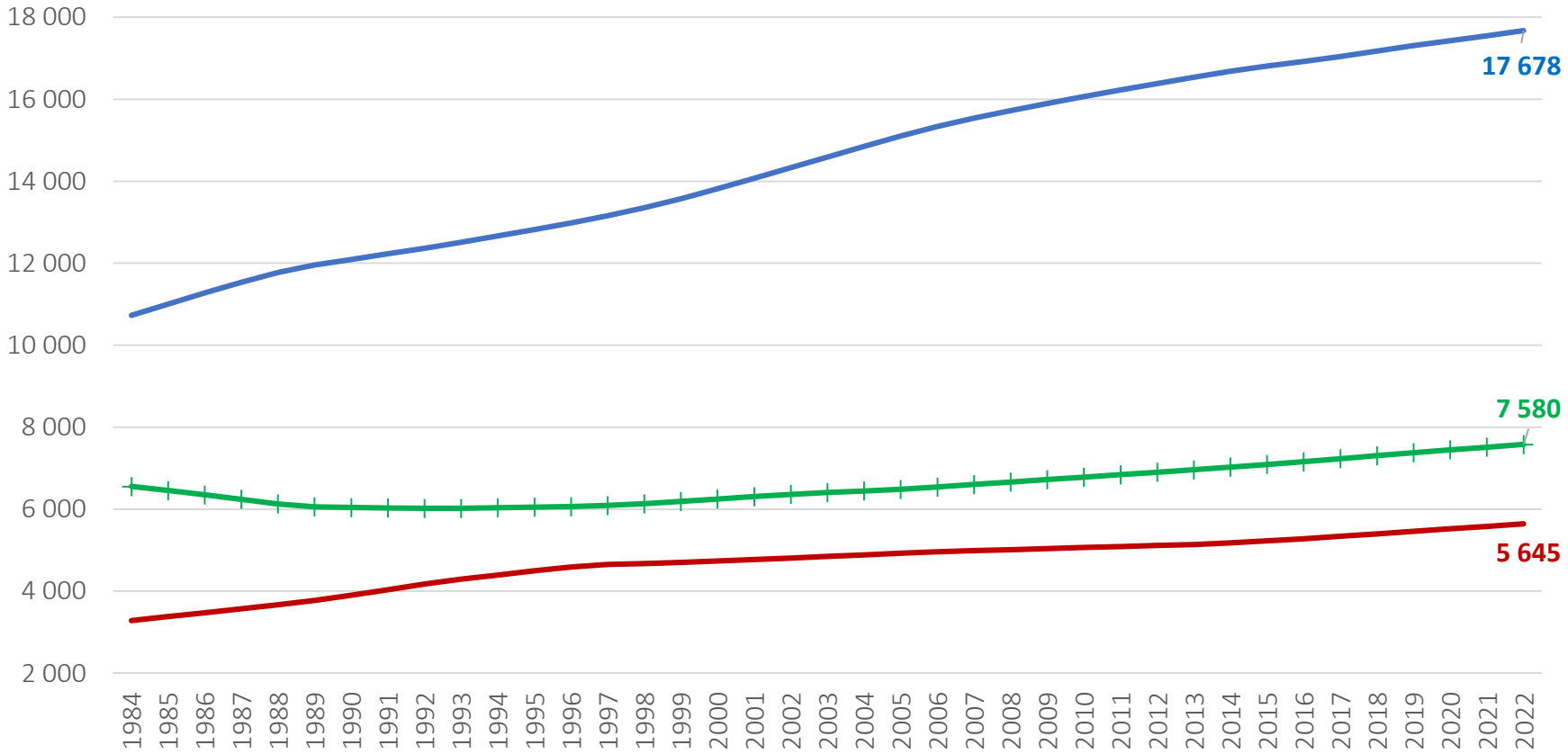
Les membres du GT

- Nicole Chavrier et Christine Passeman - Groupe BPCE
- Dorine Branget et Odran Maury - Fédération Soliha
- Roselyne Conan - Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Nathalie Ezerzer et Loïc Quentin - Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim)
- Didier Bellier-Ganière - Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI)
- Henry Buzy-Cazaux - Personnalité qualifiée au CNH
- Géraud Delvolvé - Union des syndicats de l'immobilier (Unis)
- Pierre Hautus - Plurience
- Denise Partouche, Jean-Luc Mermillon et Loïc Chapeaux - Fédération française du bâtiment (FFB)

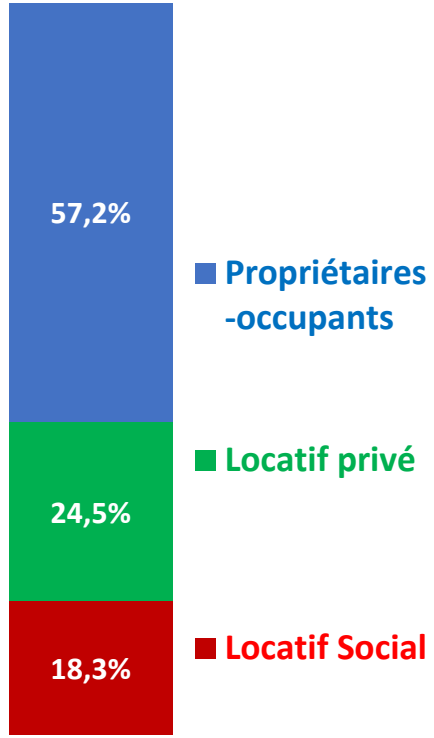
Les constats généraux

Le parc de résidences principales par statut d'occupation

Évolutions, en milliers



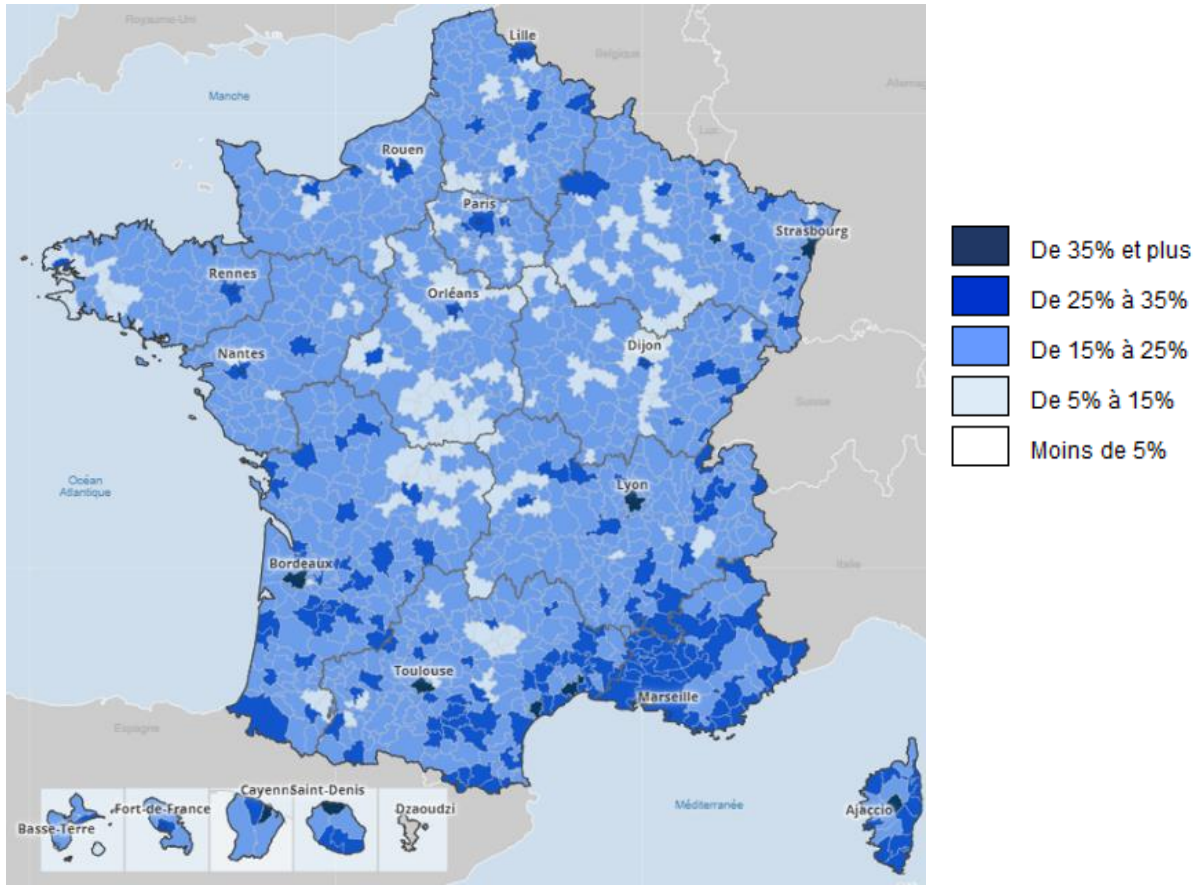
Poids 2022



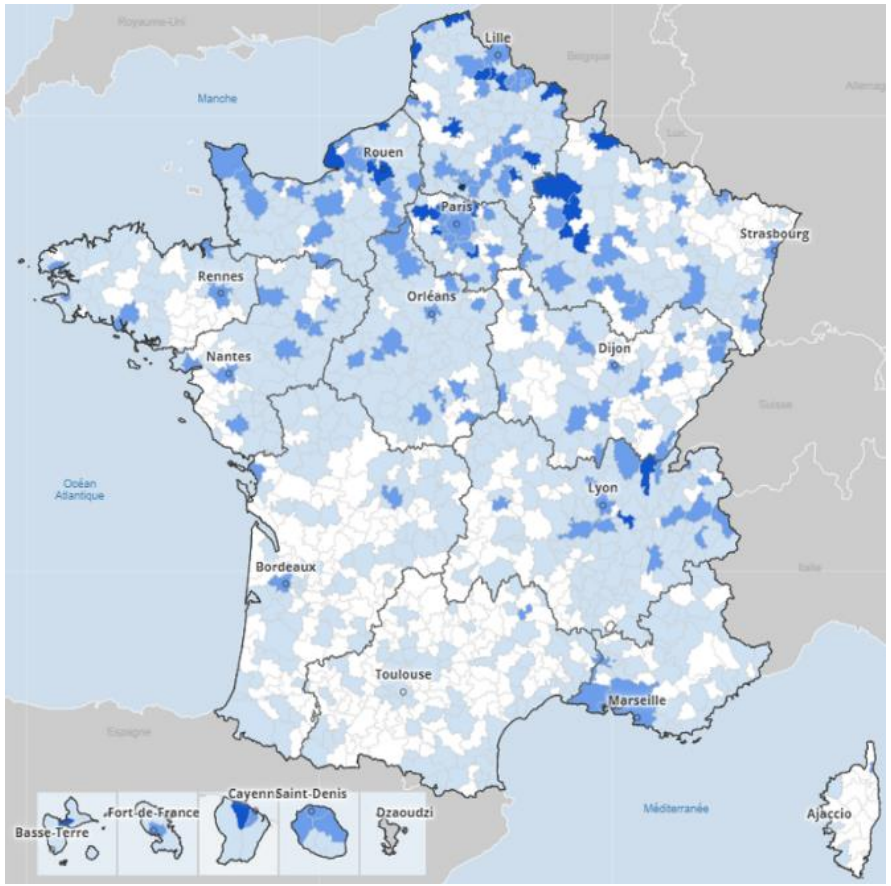
Source : Rapport du Compte du logement 2022, MTECS / CGDD / SDES

Le poids du locatif privé dans le parc de résidences principales (en 2020, par EPCI)

Locatif privé



Locatif social



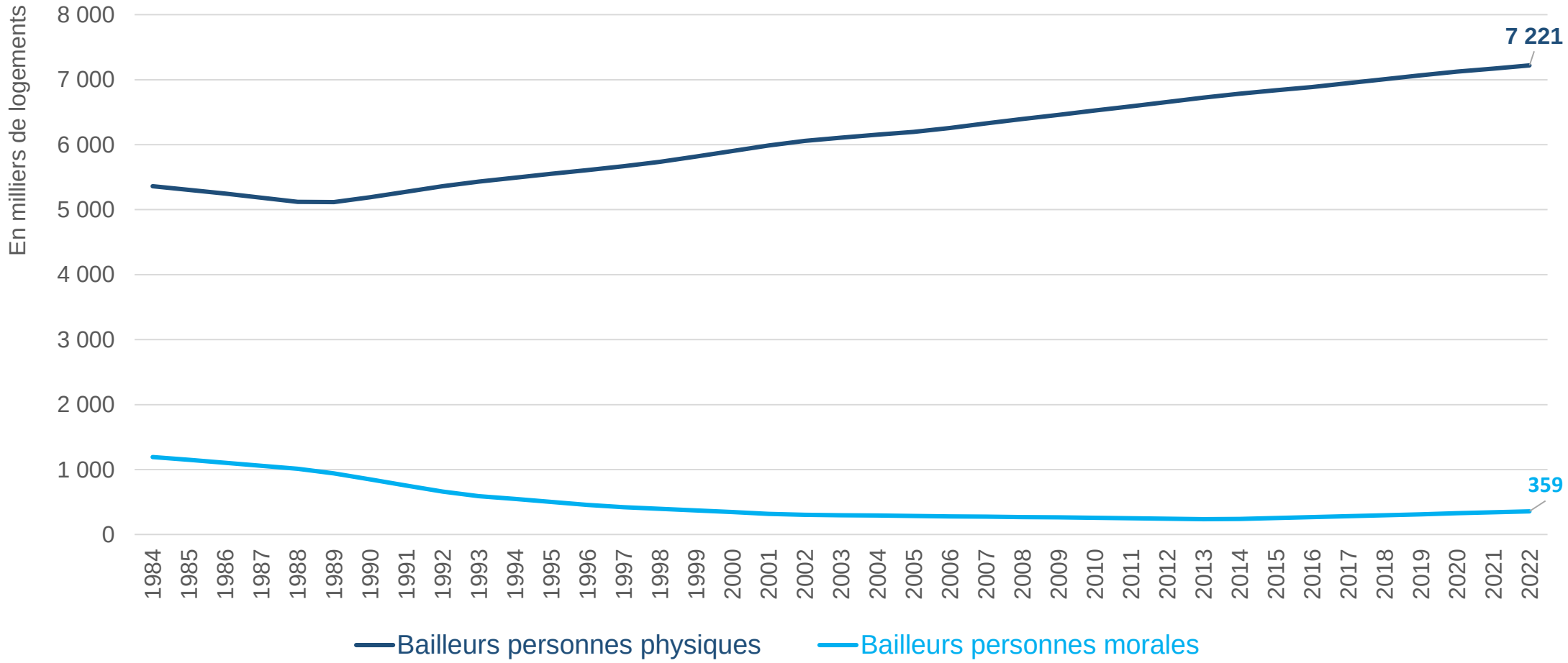
Source : Insee, Statistiques locales

Répartition du parc de résidences principales par catégorie du rural (données 2020)

(Poids en ligne)	**Propriétaires**	**Locatif privé**	**Locatif social**
Rural autonome très peu dense	81,2%	14,4%	1,3%
Rural autonome peu dense	71,7%	19,5%	6,3%
Rural sous faible influence d'un pôle	75,2%	17,6%	5,0%
Rural sous forte influence d'un pôle	78,3%	15,4%	4,5%
Urbain densité intermédiaire	58,2%	24,0%	15,6%
Urbain dense	42,8%	33,2%	21,6%
Ensemble	**57,5%**	**25,6%**	**14,7%**

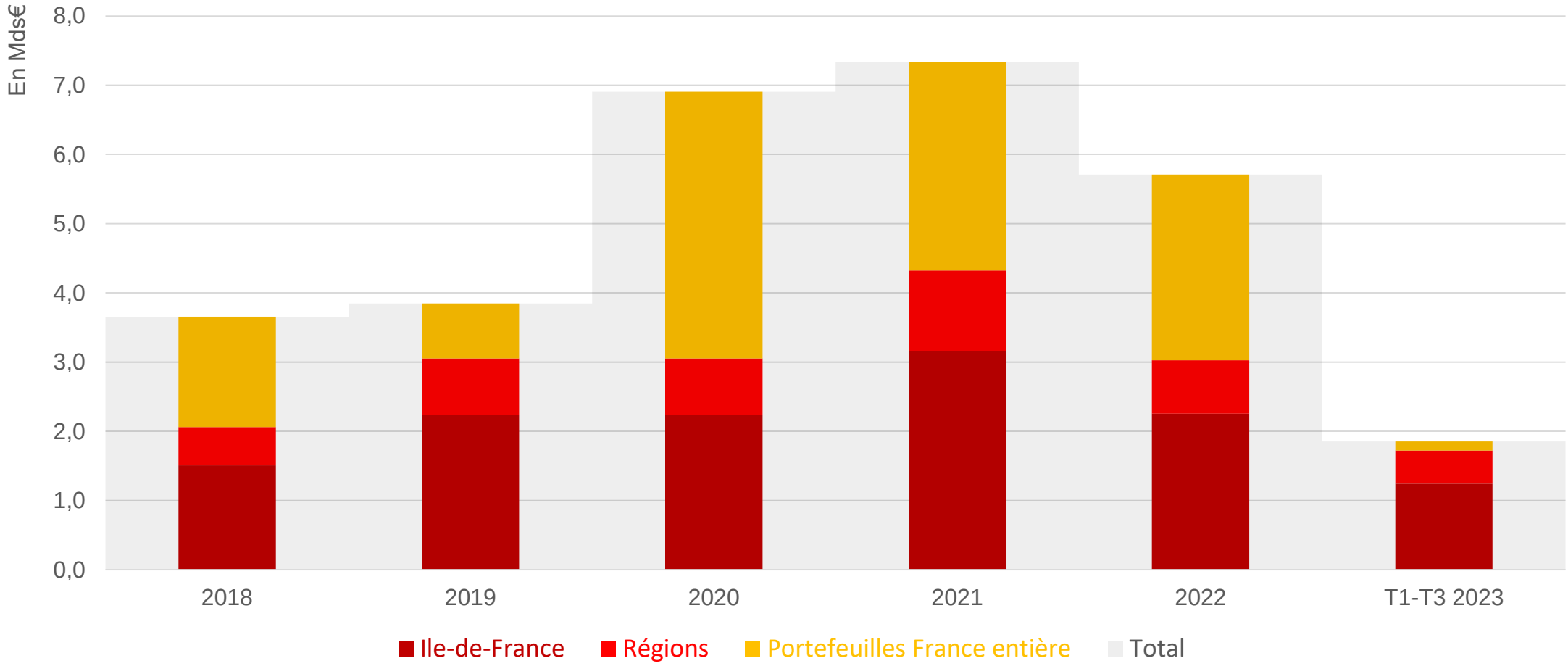
Source : calculs FFB d'après Insee.

Répartition du parc locatif privé par nature de bailleur



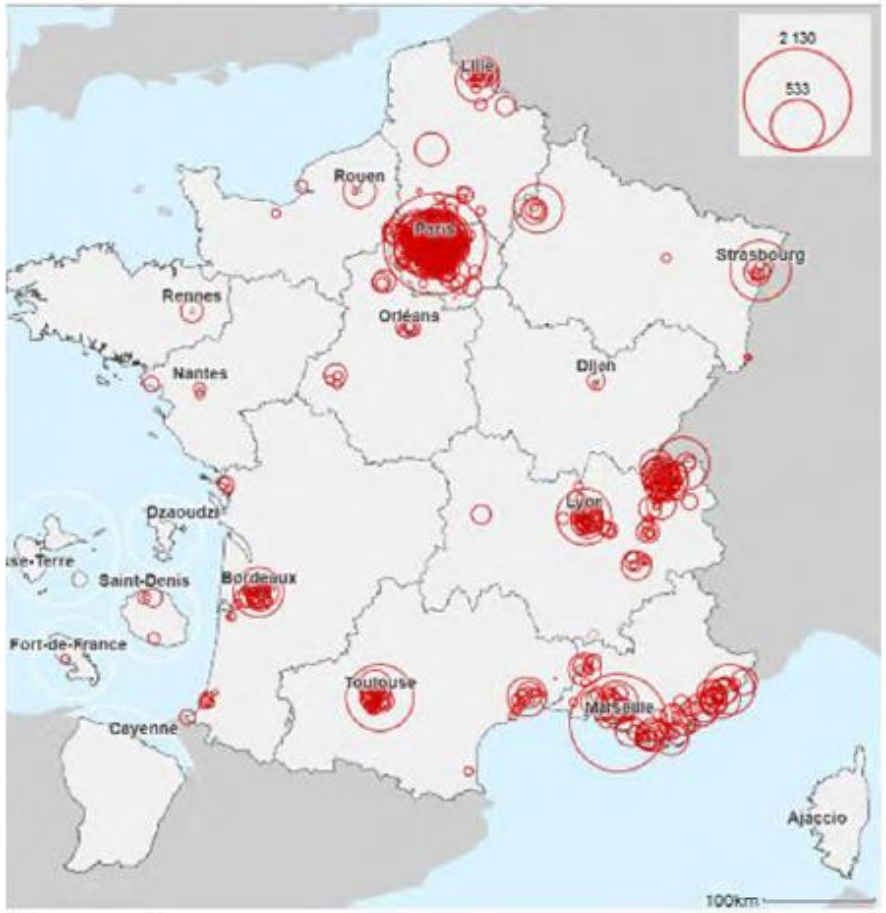
Source : Rapport du Compte du logement 2022, MTECS / CGDD / SDES

Investisseurs institutionnels – Investissement résidentiel en France (volume global des actifs résidentiels vendus en bloc pour un montant acte en main de plus de 1 million d'euros)



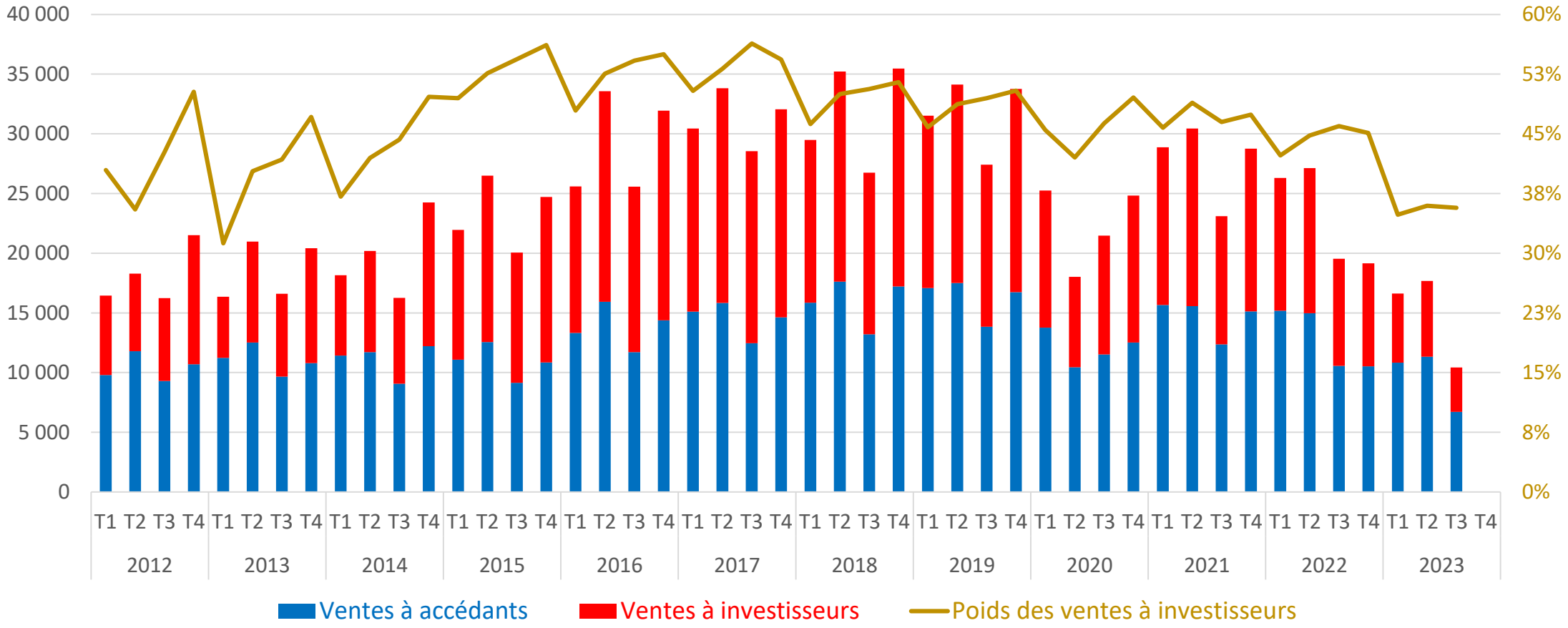
Source : GIE Immostat

Investisseurs institutionnels – Localisation par commune des LLI agréés entre 2014 et 2020



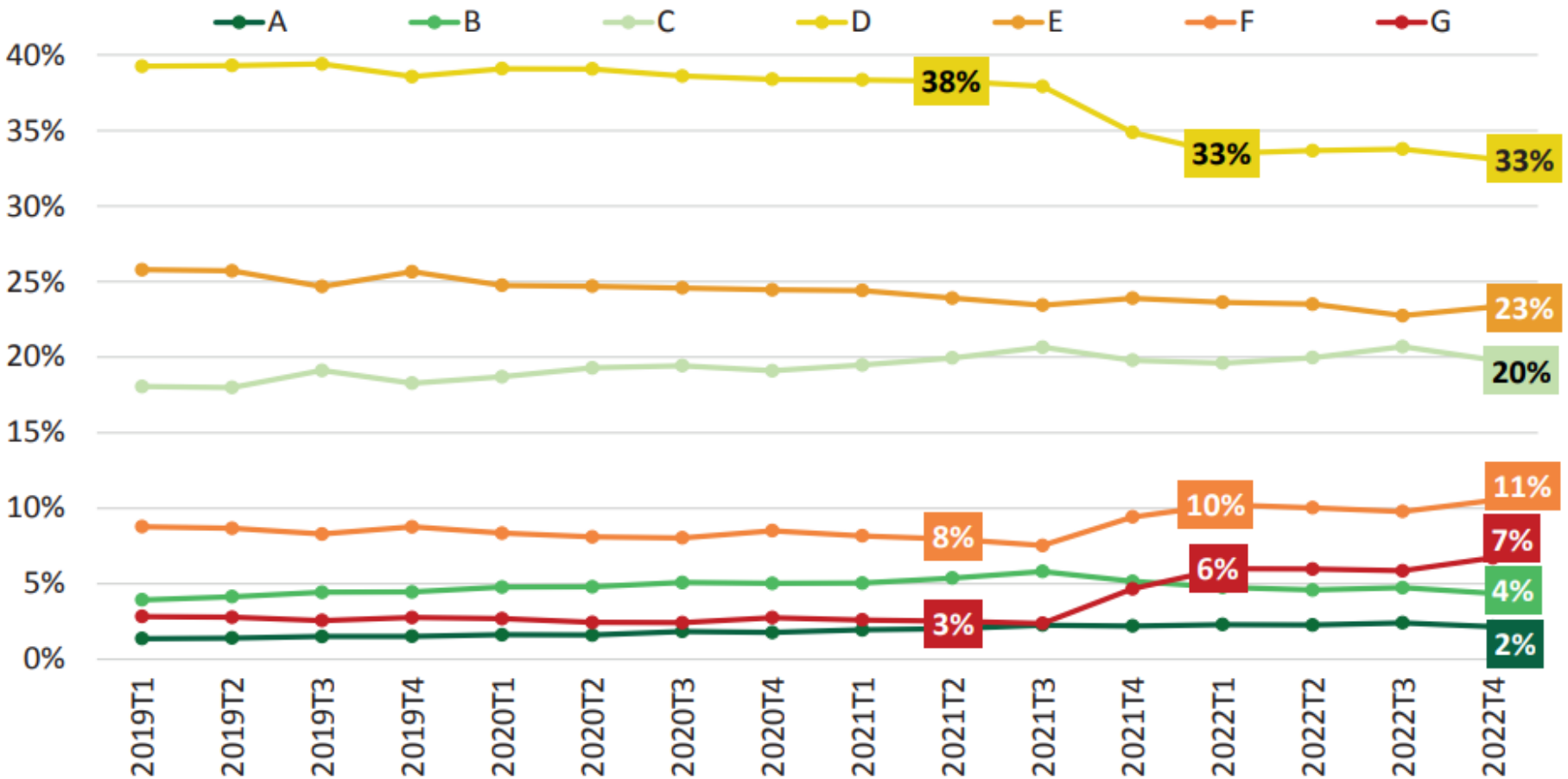
Source : rapport IGF-CGEDD (2021), Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels,

Ménages bailleurs – Ventes au détail des promoteurs, par destination prévue



Source : FPI, Observatoire de l'immobilier

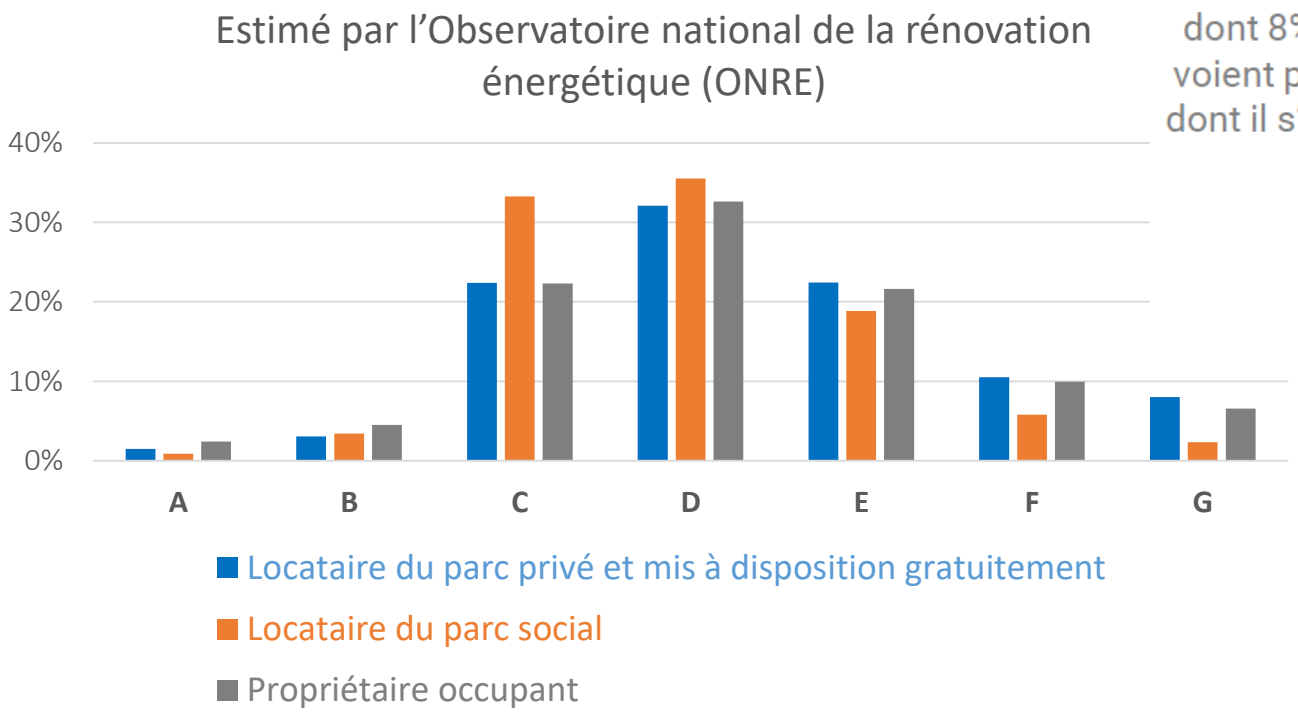
Ménages bailleurs – Répartition des ventes de logements ancien selon l'étiquette DPE



Source : Notaires de France, Note de conjoncture immobilière - octobre 2023

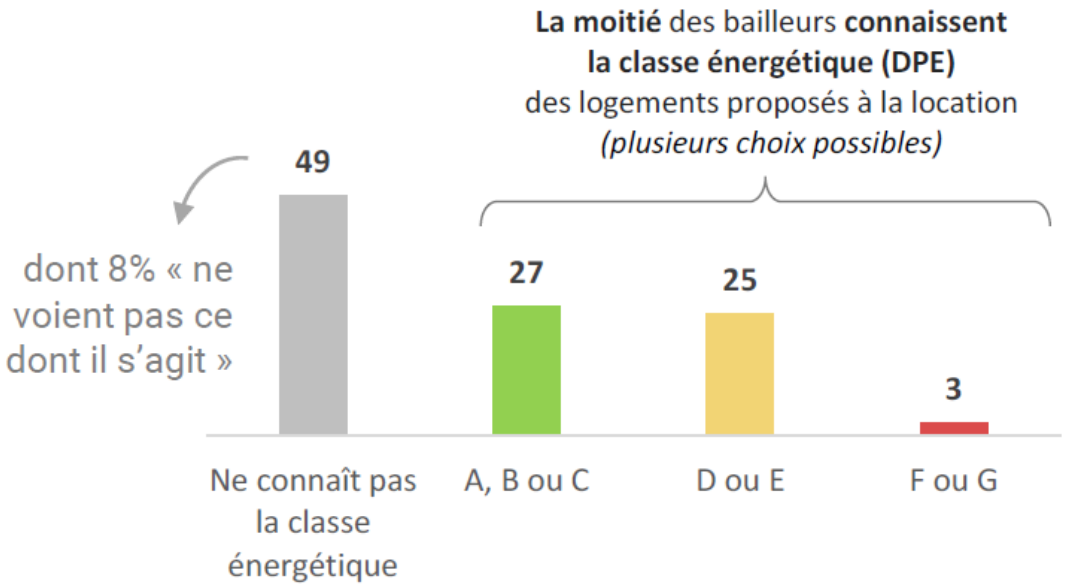
La « qualité écologique » du parc – Répartition par étiquette DPE

Estimé par l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE)



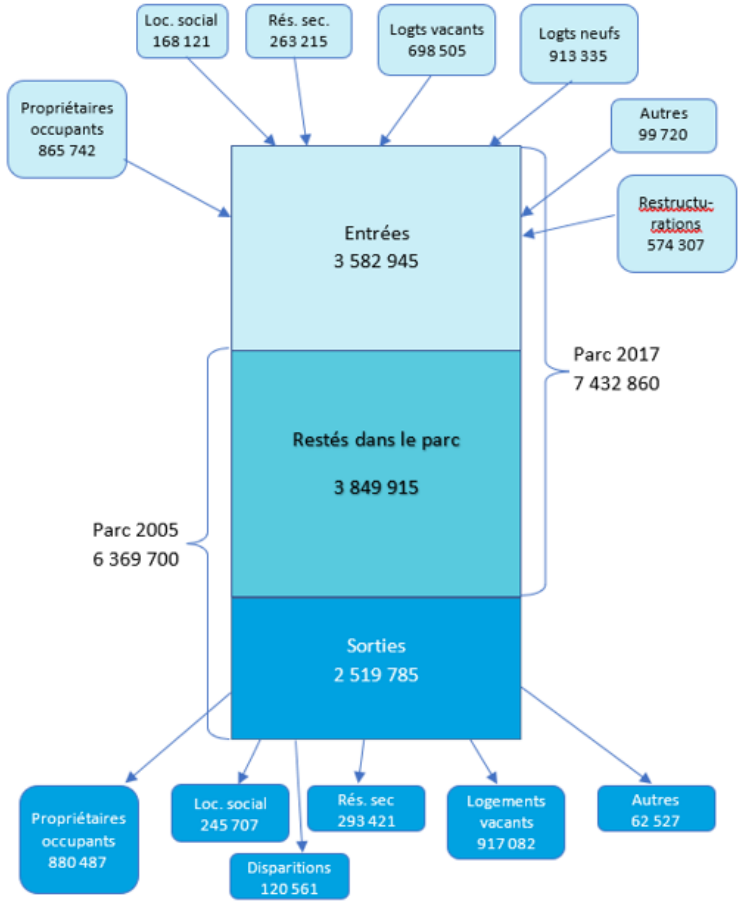
Source : Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2023, Commissariat général au développement durable (CGDD) / Service des données et études statistiques (SDES),

Connu par les ménages bailleurs



Source : Baromètre BPCE / Audirep (juin 2022)

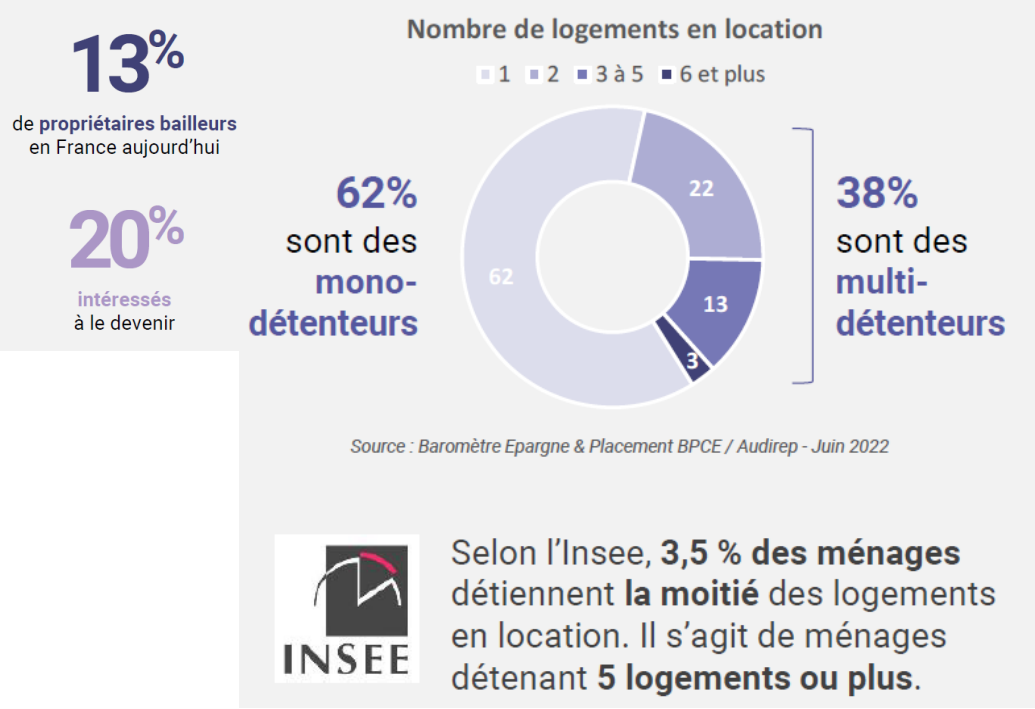
Ménages bailleurs – Alimentation du parc locatif vide ou meublé de 2005 à 2017

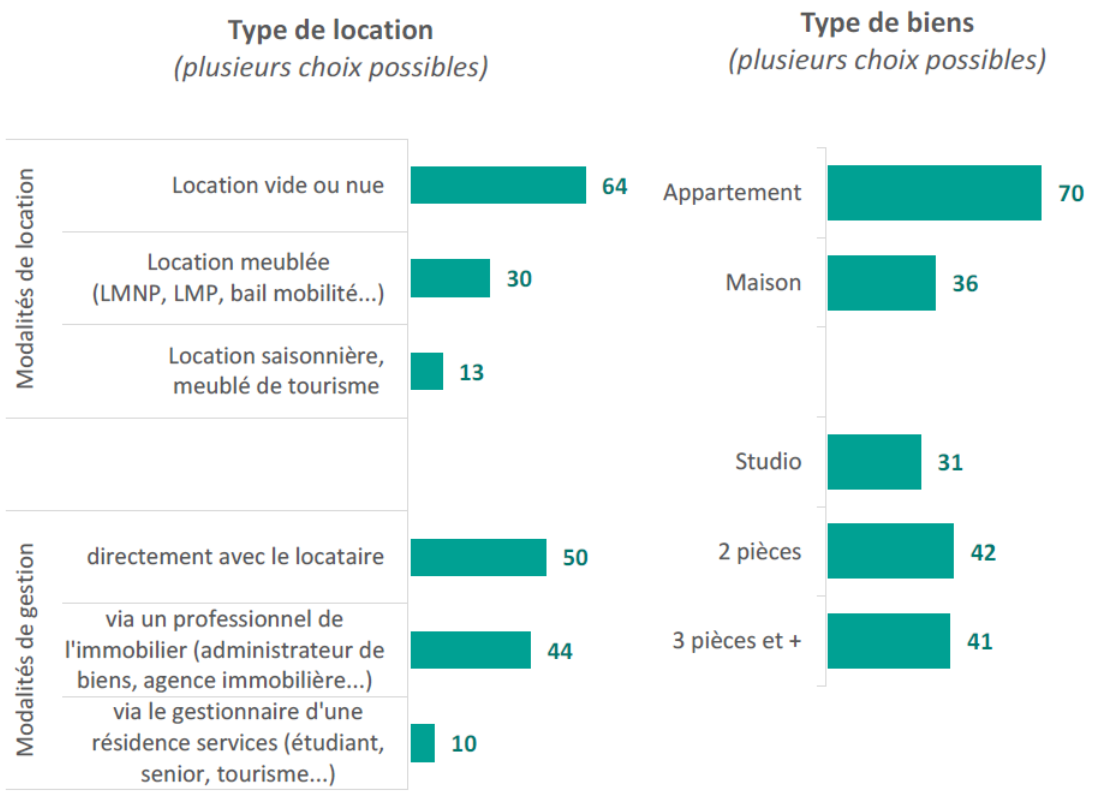


Source : Jean Bosvieux et Bernard Coloos, 2023, Réformer la fiscalité du logement locatif, Politique du logement

Ménages bailleurs et logements : qui sont-ils ?

Les ménages bailleurs privés en France

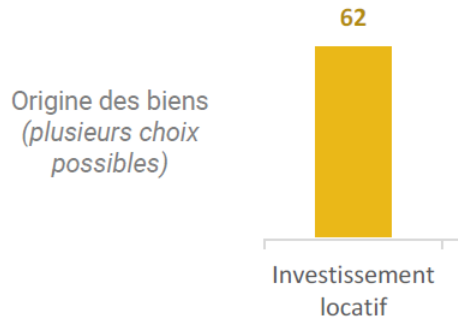




Source : Baromètre BPCE / Audirep (juin 2022)

Les ménages « investisseurs locatifs »

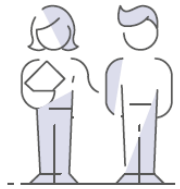
62% sont des « investisseurs locatifs »



Au total, parmi l'ensemble des bail
- **57%** ont eu recours à un **crédit i** leur bien locatif *(investissement ou*
- **31%** ont un crédit immobilier **en**
- **30%** ont acheté un bien **neuf**
- **25%** ont bénéficié d'un dispositi

Un profil davantage premium, avec une vision patrimoniale de moyen-long terme

Un profil plus masculin, plus âgé et plus aisé que la moyenne des bailleurs privés



41% sont des **femmes**

59% sont des **hommes**

(vs 45% / 55% pour les bailleurs)

60%
ont plus de 50 ans
(vs 52% des bailleurs)

38%
ont des revenus foyer > 5000 €
(vs 33% des bailleurs)

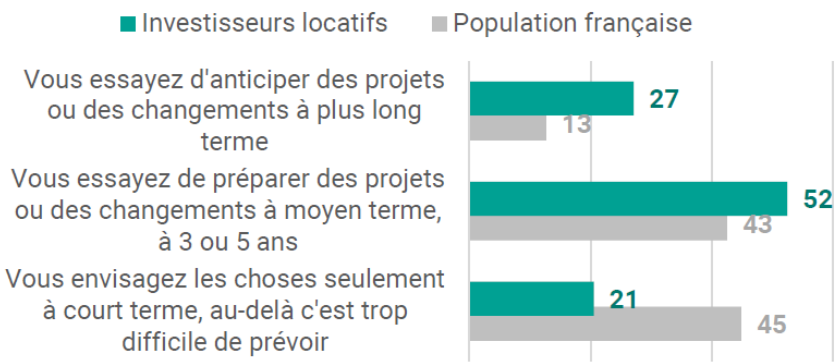
40%
ont un patrimoine financier > 100 k€
(vs 31% des bailleurs)

Des investisseurs plus souvent multipropriétaires, qui recourent au crédit et s'intéressent au neuf

50%
ont acheté au moins un bien **neuf**
(vs 30% des bailleurs)

79%
ont eu recours au **crédit immobilier** pour financer au moins un de leur(s) bien(s) locatif(s)
(vs 57% des bailleurs)

Un horizon de moyen-long terme



Source : Baromètre BPCE / Audirep (juin 2022)

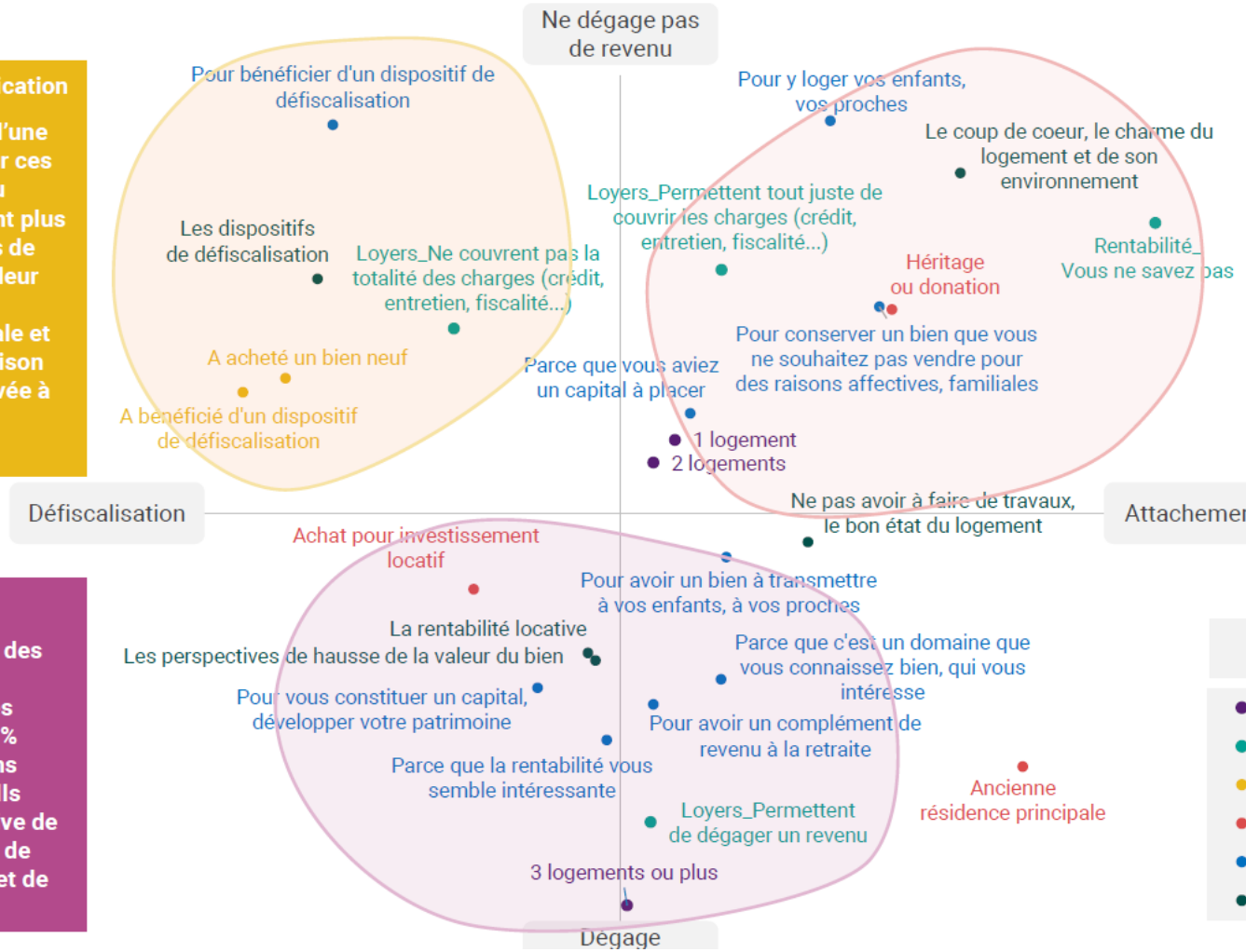
Les ménages bailleurs privés : trois stratégies

Optimisation fiscale et diversification

L'immobilier locatif fait partie d'une stratégie de diversification pour ces investisseurs aux revenus et au patrimoine élevés. Ils s'appuient plus souvent sur des professionnels de l'immobilier pour la gestion de leur bien (66%). La question de l'optimisation fiscale est centrale et pour ce groupe, la principale raison de désengagement serait l'arrivée à échéance d'un dispositif d'aide (Pinel, Duflot…).

Rente et patrimoine

Ce groupe comprend la plupart des multi-détenteurs (30% ont 3 logements ou plus). Ce sont des investisseurs installés, dont 71% tirent des revenus de leurs biens locatifs (vs 43% en moyenne). Ils s'inscrivent dans une perspective de long terme, visant une stabilité de leurs investissements locatifs et de leurs locataires.



Valeur d'usage et attachement

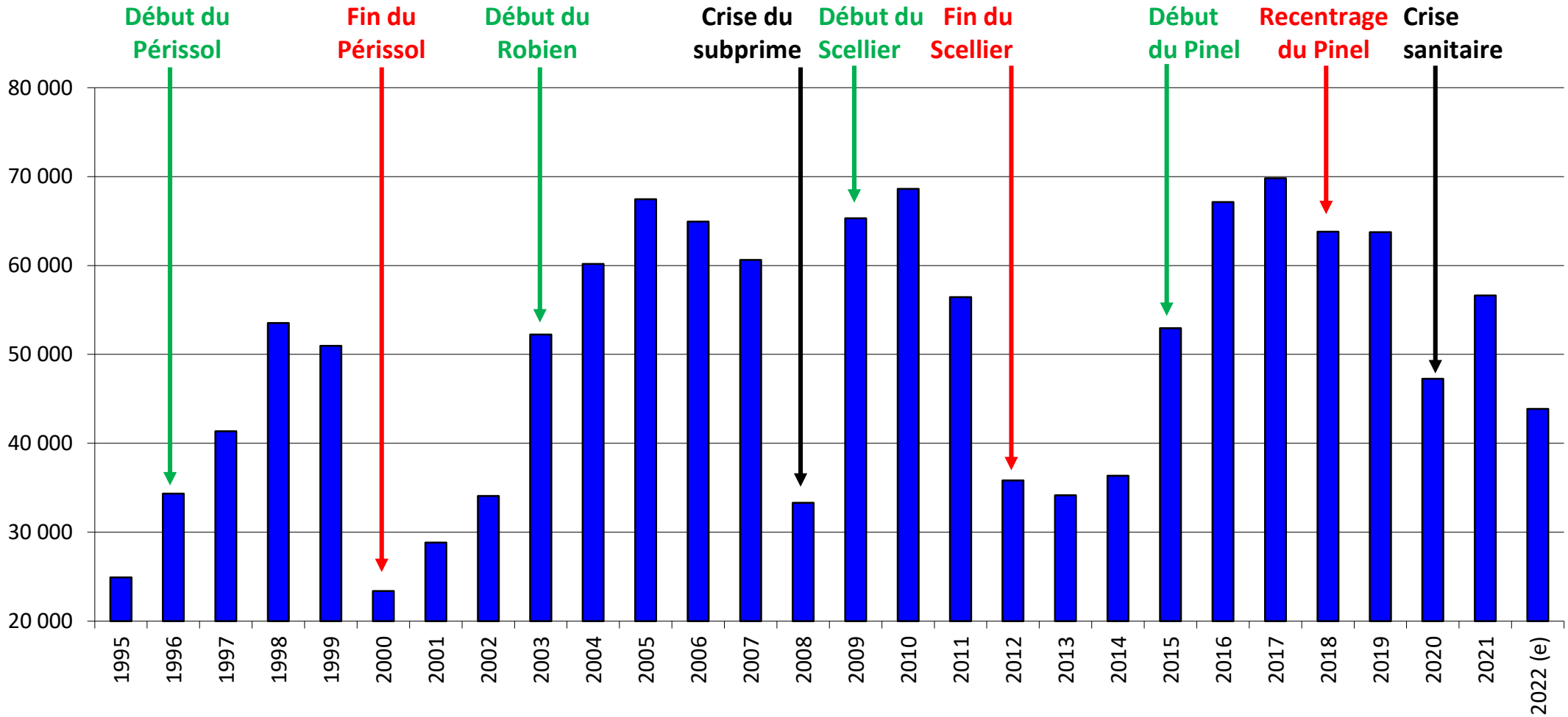
Ces bailleurs le sont depuis moins longtemps (< 5ans), le plus souvent par héritage / donation ou parce qu'ils avaient un capital à placer. Ce sont surtout de jeunes actifs, dont certains issus des classes moyennes, avec une part important d'indépendants (32%). Ils sont plus souvent propriétaires de petites surfaces (studio) et mono-détenteurs (74%). Ils ont plus souvent des difficultés avec leur locataire.

VARIABLES ACTIVES

- Nb de logements en location
- Rentabilité
- Neuf et défiscalisation
- Origine du bien
- Raisons d'engagement
- Critères de choix d'un bien

Source : Baromètre BPCE / Audirep (juin 2022)

L’impact des dispositifs de soutien sur les ventes des promoteurs



Source : FFB, a partir de données FPI France

La nécessité de dispositifs puissants et bien calibrés

Loc'Avantages (nombre de logements)

	Convention-nement avec travaux	Convention-nement sans travaux	Primes pour intermdia-tion locative
Objectif 2022	5 638	/	2 500
Réalisé 2022	4 908	4 777	1 762
Objectif 2023	5 952	/	1 955
Janv-mai 2023*	1 322	1 240	566

* Sur les cinq premiers mois de 2022, 1 516 et 2 166 conventionnements avec et sans travaux)

Source : Comité des partenaires Loc'Avantages

Denormandie dans l'ancien

	Dépense fiscale (M€)	Nombre de ménages bénéficiaires
2020	0,5	245
2021	1,0	606
2022	5,0	881
2023 (p)	8,0	ND
2014 (p)	10,0	NB

Source : DGFIP, Jaune budgétaire du PLF pour 2024

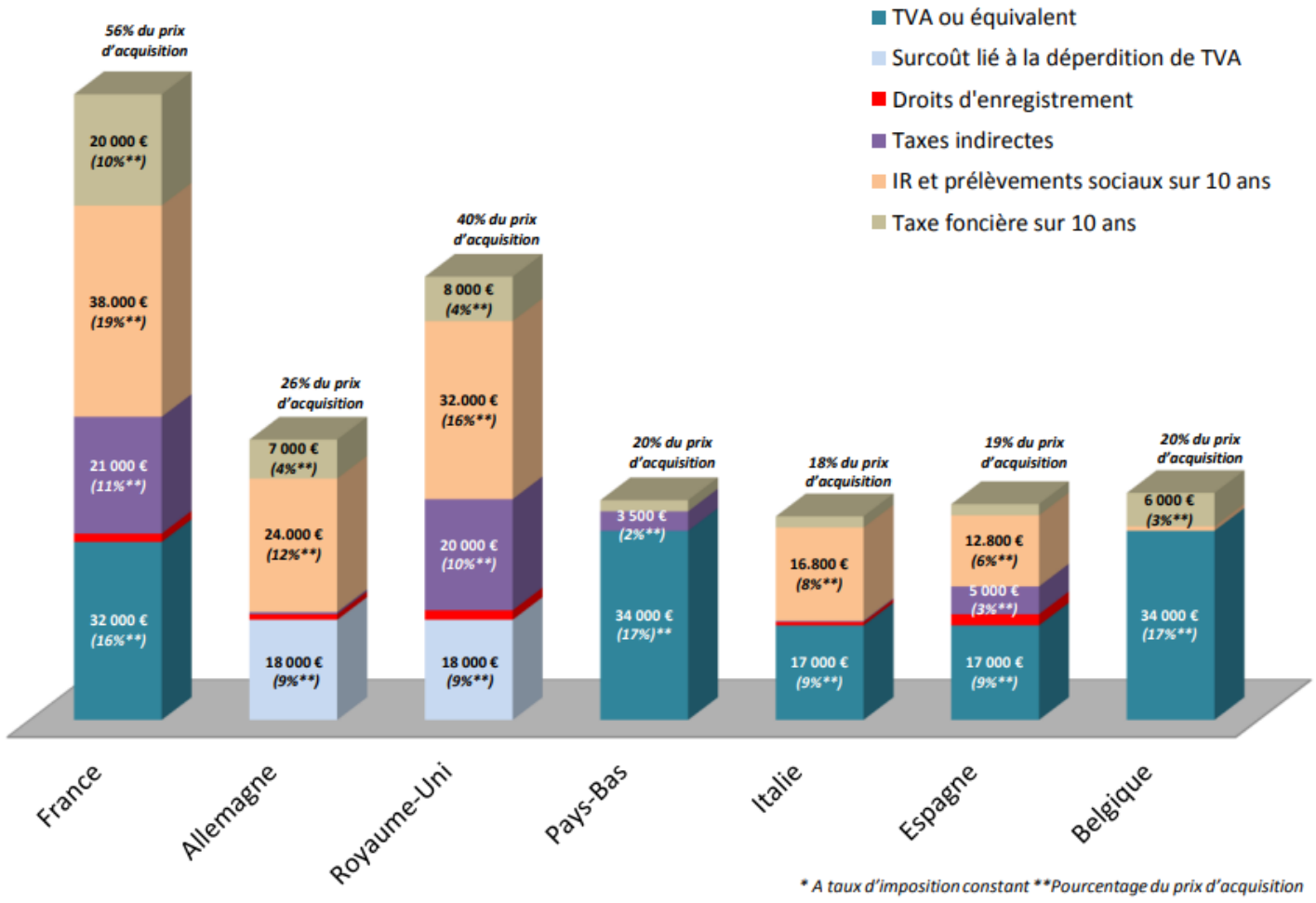
La nécessité de dispositifs puissants et bien calibrés

Étude Primeview (juillet 2022), « Le logement intermédiaire en France : état des lieux & analyse comparative des dispositifs fiscaux incitatifs (Pinel vs. LLI)

« Parmi les trois principaux dispositifs mis en place pour inciter la construction de logements intermédiaires (Prêt locatif intermédiaire ou PLI, défiscalisation avec aujourd'hui le Pinel, Logement locatif intermédiaire ou LLI), seule la défiscalisation s'est montrée véritablement efficace […] Avec 552 000 logements, dont 197 000 pour le Pinel, elle surpasse le volume de logements créés via les financements aidés : 145 000 logements pour le PLI et le LLI pour développer l'offre intermédiaire. »

Principales taxes et impositions grevant l'acquisition d'un appartement selon le pays

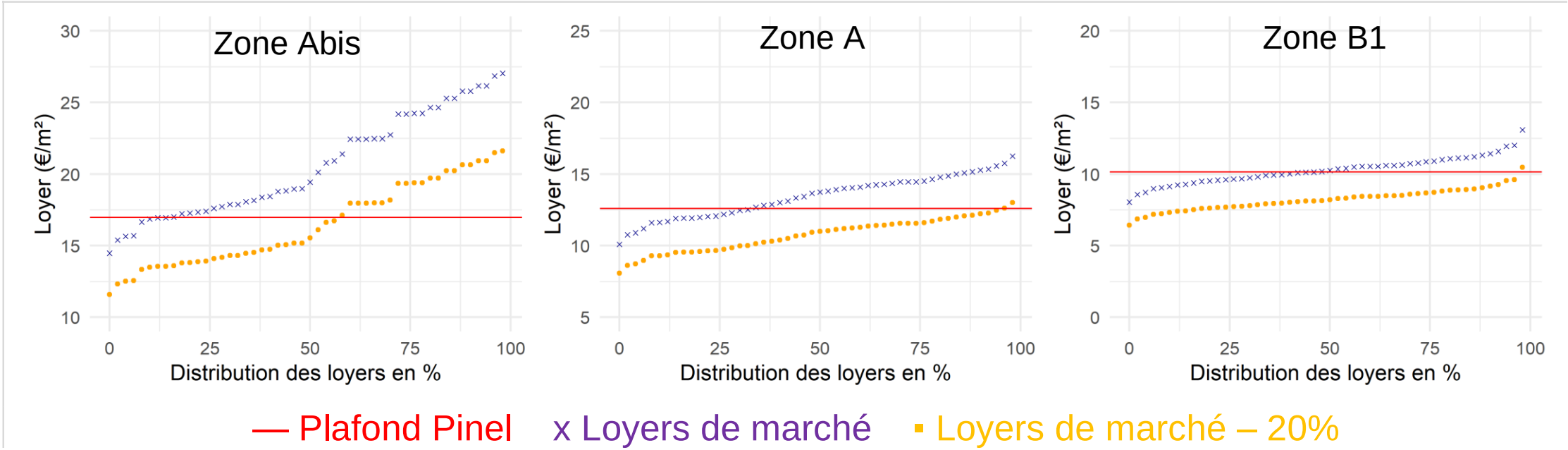
Calcul pour un prix de 200.000 € TTC et sa détention sur une durée de 10 ans*)



Source :Fidal, 2014, « Étude sur la fiscalité immobilière en Europe » pour le compte de la Fédération des promoteurs immobiliers de France

La question des loyers intermédiaires

Constat sur les plafonds « Pinel » en 2020

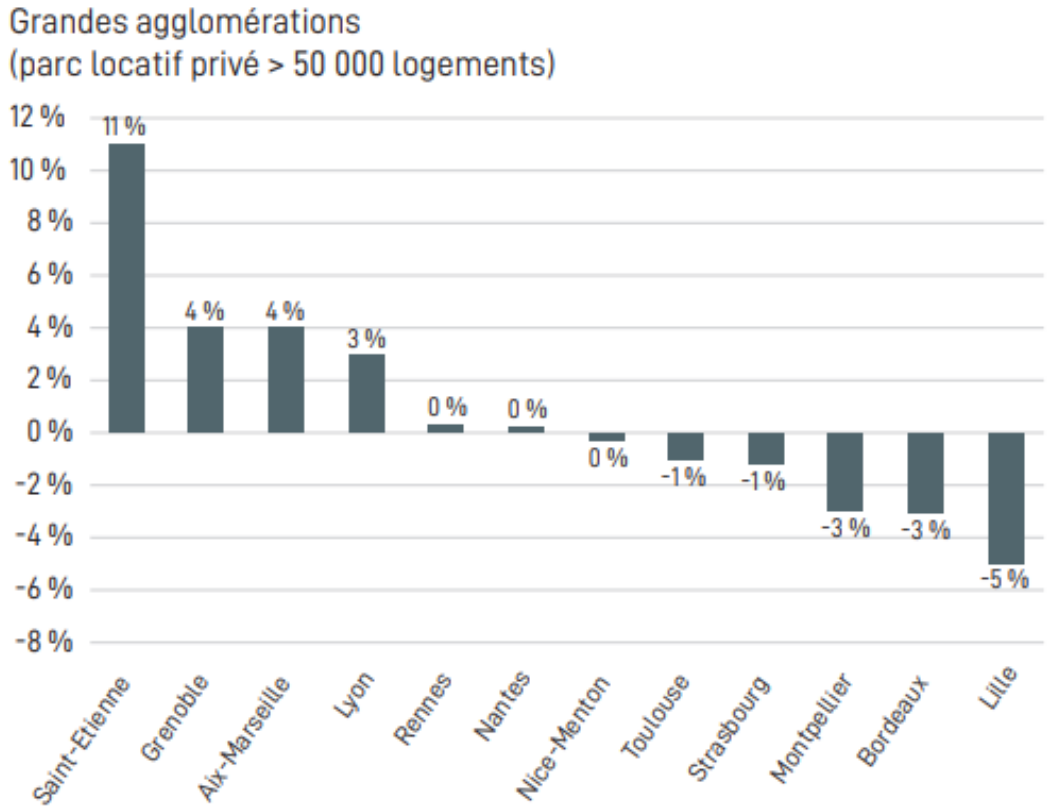


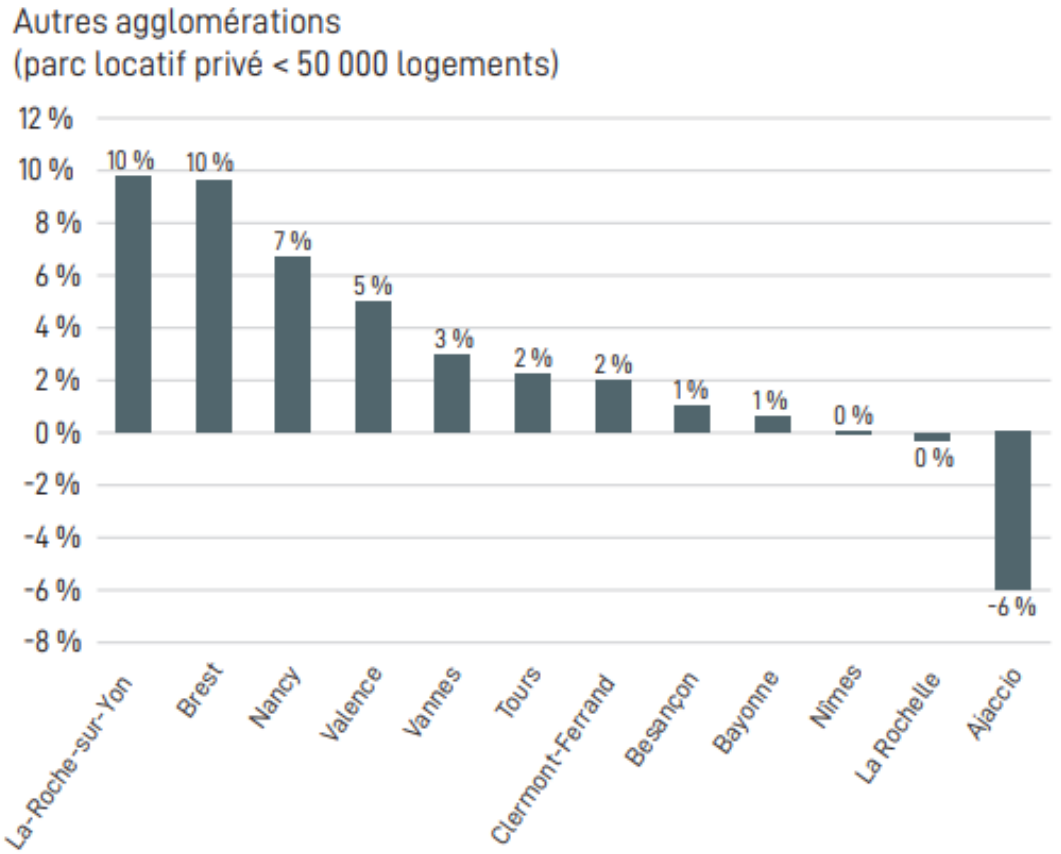
Source :ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Réunion de concertation sur les évolutions des dispositifs de logement locatif intermédiaire, 1er octobre 2020

Nota :

- plafond ≠ loyer pratiqué ;
- multiplication des observatoires de loyers devrait permettre de régler ce point.

Loyers du parc locatif récent (post 2005) *vs* ceux du parc 1991-2005, *ceteris paribus*





Source : Maxime Chodorge, Laura Delorme et Clément Pavard, Septembre 2020, « Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée - À partir des résultats 2018 des observatoires locaux des loyers », Anil

Les trois propositions du groupe de travail

(Propositions retenues à la majorité des membres)

1. Mettre en place un régime unique pour les ménages bailleurs privés

- Depuis près de 30 ans :
  - un régime fiscal général très défavorable ;
  - corrigé par une succession de dispositifs dérogatoires (« Périssol », « Besson », …, « Duflot », « Pinel », « Pinel+ »).
- Donc :
  - un coût budgétaire (3,8 Mds€ en 2022 selon le PLF 2024) ;
  - remis en cause à chaque PLF ;
  - peu lisible et guère prévisible (cf. « Pinel+ ») ;
- Et un système réduit à une logique de défiscalisation.

1. Mettre en place un régime unique pour les ménages bailleurs privés

- La proposition = un régime de droit commun :
  - simple, lisible, pérenne ;
  - s'inscrivant dans une véritable logique économique ;
  - au coût budgétaire proche de celui des dernières années.
- Modalités (≈ régime des BIC) :
  - amortissement du prix du bâti sur 50 ans → 2 % par an ;
  - amortissement des « gros travaux » sur 15 ans ;
  - imputation totale du déficit foncier (aujourd'hui, 10 700 € max. + excédent reportable sur années suivantes) ;
  - pour les nouveaux investissements et sur le stock, sauf sa part qui a bénéficié d'un régime fiscal dérogatoire.
- Deux exceptions : « Malraux » et micro-foncier (revalorisé)

1. Mettre en place un régime unique pour les ménages bailleurs privé

- Coût 2022 des dispositifs en faveur de l'investissement locatif et de la déductibilité des travaux = 3,8 Mds€

Neuf	**2 029**
Périssol	*31*
Besson	*3*
Robien classique et Robien recentré	*54*
Robien ZRR et Scellier ZRR	*4*
Borloo populaire	*24*
Scellier	*193*
Scellier intermédiaire	*284*
Pinel et Duflot	*1 375*
Censi-Bouvard (régime spécifique LMNP pour investissements depuis 2009)	*61*
Ancien	**108**
Besson	29
Borloo	49
Cosse	25
Denormandie	5
Gros travaux	**1 650**
Outre-mer	**27**
ENSEMBLE	**3 814**

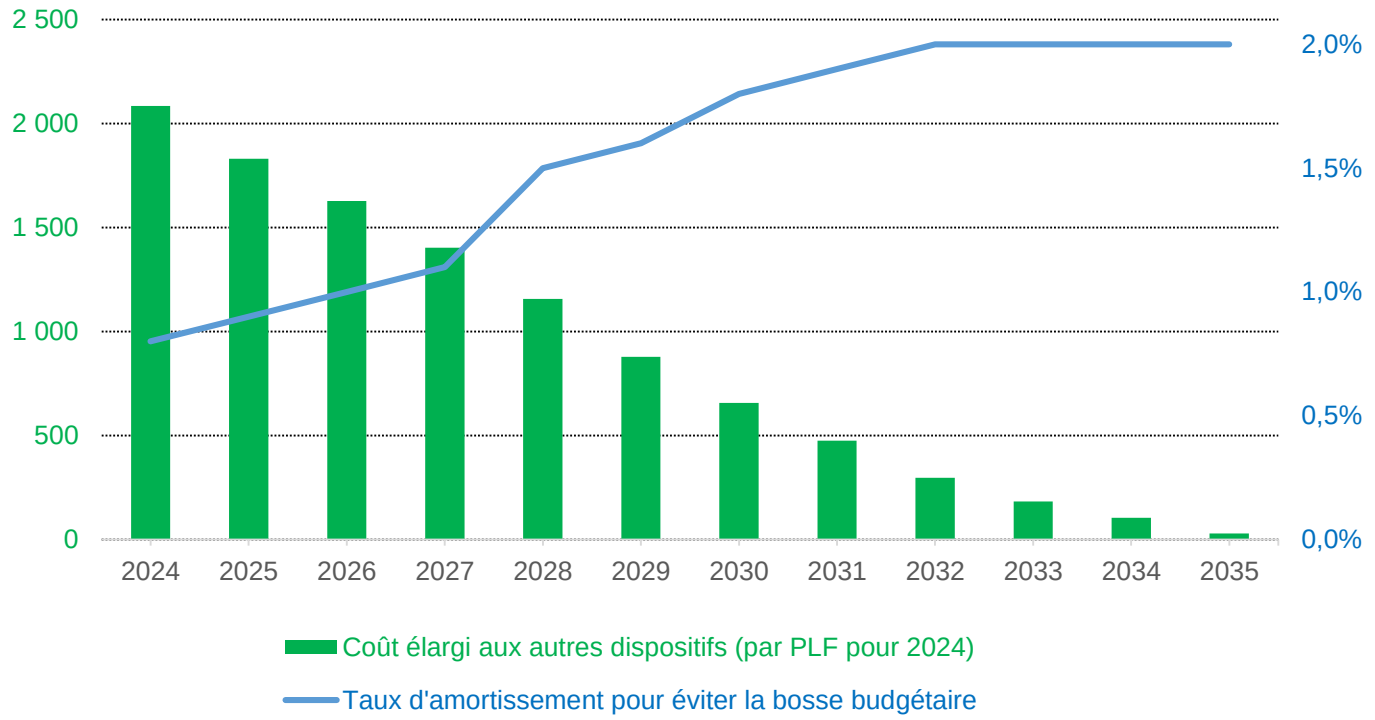
Source : PLF 2024

1. Mettre en place un régime unique pour les ménages bailleurs privé

- Coût 2022 des dispositifs en faveur de l'investissement locatif et de la déductibilité des travaux = 3,8 Mds€
- Coût du mécanisme proposé :
  - 4,3 Mds€ les quatre premières années :
    - amortissement du bâti = 4,0 Mds€ :
      - ✓ 4,5 Mds€ sur le parc en 2022,
      - ✓ -0,5 Md€ sortie nette de 10 % des logements F et G (hypothèse prudente),
    - amortissement des travaux = -0,1 Md€
      - ✓ vient en déduction des revenus fonciers sur 15 ans contre la seule année de leur réalisation aujourd'hui => dépense fiscale de 0,5 Md€ (amortissement) mais recette sociale de 0,6 Md€ ;
    - résorption des déficits fonciers antérieurs = 0,4 Mds€/an pendant 4 ans ;
  - 3,9 Mds€ en régime de croisière.

1. Mettre en place un régime unique pour les ménages bailleurs privé

- Coût 2022 des dispositifs en faveur de l'investissement locatif et de la déductibilité des travaux = 3,8 Mds€
- Coût du mécanisme proposé = 3,9 Mds€ grâce à une phase transitoire :

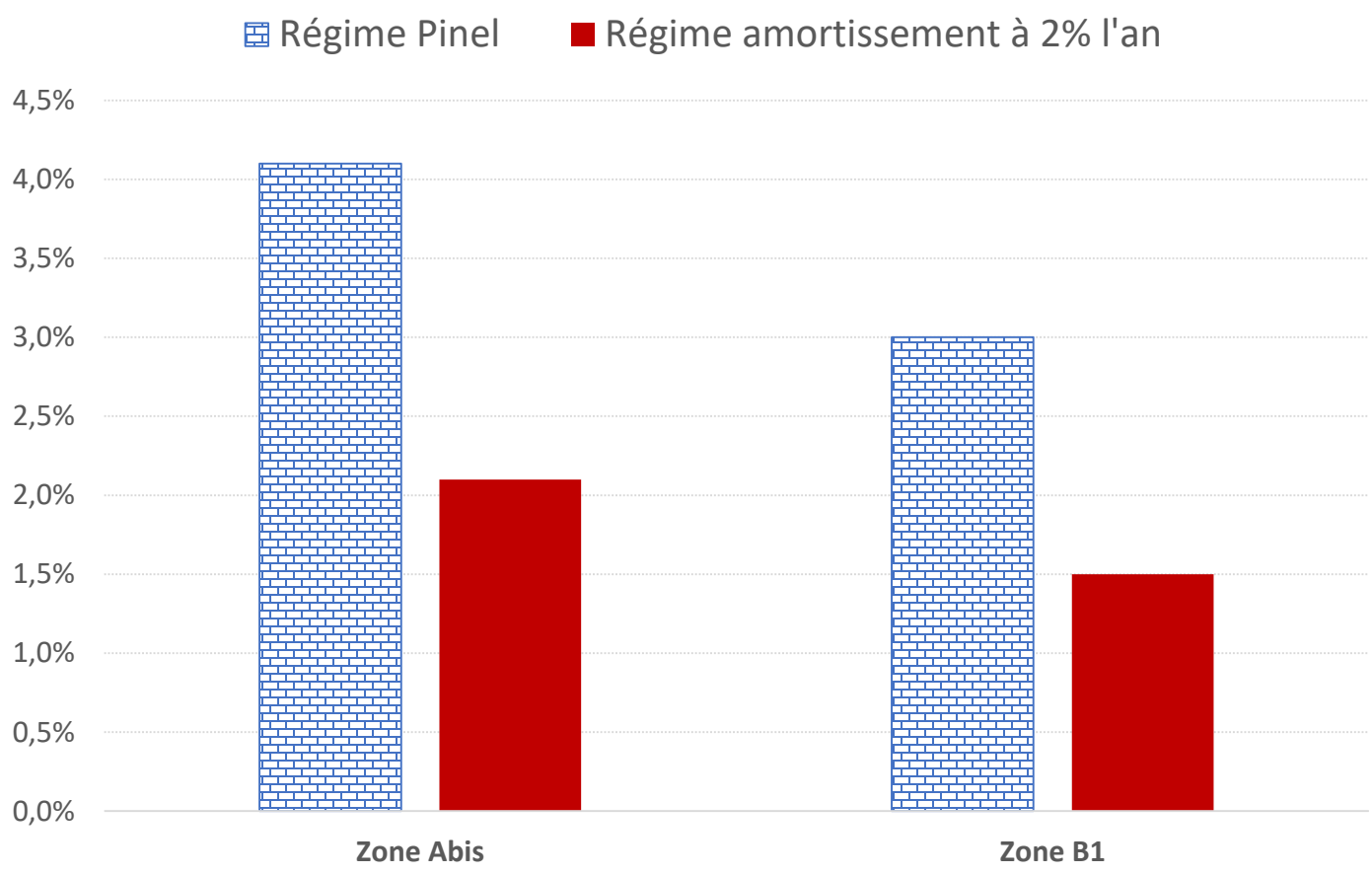


1. Mettre en place un régime unique pour les ménages bailleurs privé

Comparaisons micro-économiques :

- logement en zone Abis et en zone B1 ;
- loué pendant 12 ans, revendu ensuite ;

→ **TRI pour le régime proposé moindre qu'en Pinel et faible.**



2. Ouvrir des droits à suramortissement

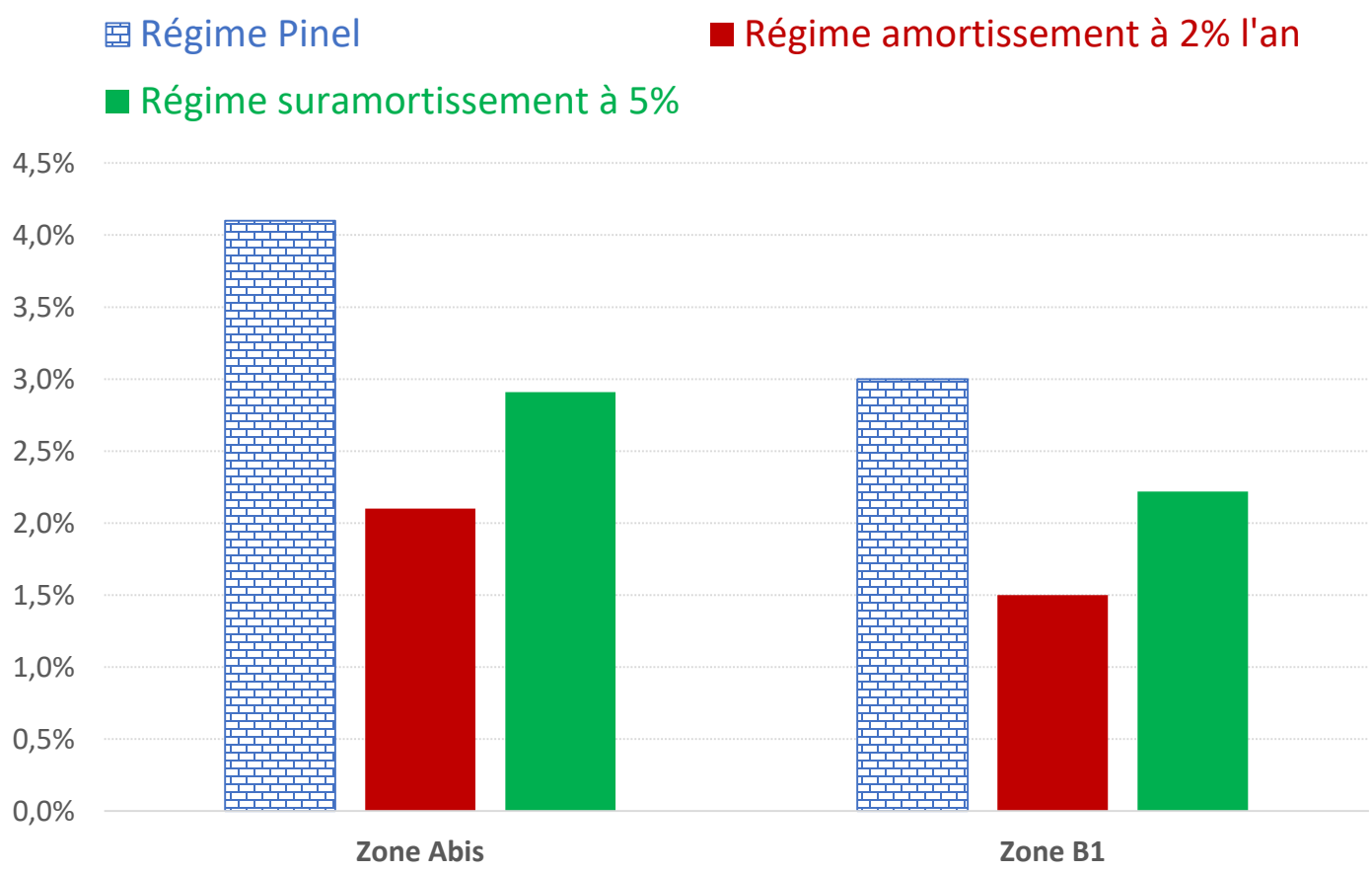
- Pour loyer intermédiaire ou social en zone tendue, amortissement porté à 5% ou 6% l'an de la valeur du bien hors foncier.
- Pour mise en location d'un logement neuf (RE2020) ou d'un logement existant affichant un DPE A ou B, l'amortissement porté à 5% l'an.
- En cas de travaux permettant de sortir du statut de passoire énergétique et/ou de sauter deux classes de DPE, suramortissement à définir.
- De même pour un logement sortant d'une situation de vacance structurelle ou issu de la transformation de tertiaire.
- Etc.

2. Ouvrir des droits à suramortissement

Comparaisons micro-économiques :

- logement en zone Abis et en zone B1 ;
- loué pendant 12 ans, revendu ensuite ;

→ **TRI pour le régime proposé moindre qu'en Pinel mais acceptable**.



3. Orienter une petite part de l'épargne financière longue des ménages vers le logement locatif

- Pas d'espoir de relance spontanée de l'investissement des SCPI/OPCI en logement, même avec nouveau dispositif LLI
- Mobiliser en faveur du locatif privé une petite part des fonds :
  - des plans d'épargne retraite (PER) (68,8 Mds€ d'encours)
  - de l'assurance-vie (1 895 Mds€ d'encours à fin septembre 2023).
- La loi « Industrie verte » a ouvert la voie :
  - instaurer une part minimale de titres orientés vers le financement du logement locatif dans certaines grilles de gestion pilotée par horizon des PER ;
  - prévoir que chaque assureur-vie référence au moins une gestion pilotée par défaut avec une quote-part minimale de logement locatif.