

Inciter fiscalement les propriétaires à faire de la location nue

Ces amendements visent à réduire l'écart actuel très important entre le régime fiscal de la location nue et celui de la location meublée. Ils ont vocation à protéger les locataires sans pénaliser les propriétaires.

Le constat : une fiscalité qui décourage l'option la plus protectrice pour les locataires

Face à la pénurie d'offres locatives abordables en France, ces amendements basés sur les préconisations du rapport de la députée Annaïg Le Meur sur la fiscalité locative vise à réduire l'écart actuel très important entre le régime fiscal de la location nue et celui de la location meublée. En effet ce rapport montre que les loyers des locations meublées ont un coût supérieur de 10 à 20 % par rapport aux logements nus alors même que « les frais d'ameublement d'un logement et le taux d'occupation ne suffisent pas totalement à expliquer la majoration de loyer observé ».

Tandis que la location nue est plus sécurisante pour le locataire (bail de trois ans) et moins onéreuse, pour le propriétaire le régime fiscal est nettement moins avantageux que pour la location meublée.

Nous soutenons que la location meublée est une solution adéquate pour des situations où les ménages ont besoin de s'approprier le logement rapidement (par exemple pour des femmes victimes de violences qui quittent le logement conjugal, des personnes qui s'installent temporairement à un endroit pour leurs études ou un travail à durée déterminée, etc).

Néanmoins son régime fiscal est aujourd'hui bien trop avantageux par rapport à l'ameublement proposé au locataire. Au-delà de la fiscalité, les locataires de logements meublés ont moins de droits, en effet un certain nombre d'articles de loi ne leur sont pas applicables.

Nos deux leviers pour rendre la location nue plus attractive

- 1** Pour la location nue lorsque le propriétaire gagne moins de 15 000 € par an de revenus locatifs : rehausser le taux d'abattement à 50 % et augmenter le plafond à 30 000 € (contre aujourd'hui un taux à 30 % et un plafond à 15 000 €)
- 2** Location meublée : supprimer l'amortissement des charges déductibles, comme c'est déjà le cas pour la location nue

Les impacts attendus

- ☒ Augmenter la part de locations nues au sein du marché locatif, moins onéreuses et plus sécurisantes pour les locataires
- ☒ Rééquilibrer le régime fiscal de la location nue avec celui de la location meublée qui bénéficie d'un régime bien trop avantageux par rapport à l'ameublement proposé

La fédération Fapil réunit 142 associations engagées sur le terrain auprès des personnes mal-logées et qui mettent en œuvre les principes du Logement d'Abord

contact : camille.regis@fapil.fr (Délégue générale)

Encourager fiscalement les propriétaires solidaires

Ces amendements visent à améliorer les avantages fiscaux dont bénéficient les propriétaires qui consentent à louer leur bien à un prix inférieur à celui du marché.

Le constat : des dispositifs utiles mais trop peu incitatif

Le Loc'Avantages est un dispositif fiscal qui permet d'obtenir une réduction d'impôt. En contrepartie, le propriétaire doit louer son logement pendant une période définie à des prix accessibles pour des personnes qui ont des revenus modestes. Il existe 3 plafonds de loyer possibles : plus le loyer consenti est bas, plus la réduction d'impôt est importante. Le dispositif est en l'état peu attractif et ainsi peu utilisé (6 500 bénéficiaires en 2025).

En parallèle, la dernière loi de finances a créé le dispositif « Relance logement » qui vise à encourager l'investissement locatif : les propriétaires bénéficient d'un amortissement fiscal et doivent en échange respecter les mêmes niveaux de loyer que le dispositif Loc'Avantages. Néanmoins, contrairement à ce dernier, le dispositif « Relance logement » n'incite pas les propriétaires à confier la gestion de leur bien à une association agréée. Pourtant, celle-ci contribue d'une part au respect des conditions pour obtenir l'avantage fiscal (et ainsi éviter les fraudes) et d'autre part elle assure une gestion de proximité auprès du locataire voire un accompagnement social si besoin.

En effet, les publics de ce dispositif peuvent avoir besoin d'être accompagnés pour s'approprier le logement, après avoir parfois vécu à la rue. L'association sécurise les rapports locatifs : elle agit en cas d'éventuels impayés et sinistres, vérifie les assurances, conseille le propriétaire et contribue à une location sereine.

Nos deux leviers pour convaincre les propriétaires

- 1 Loc'Avantages : prolonger le dispositif actuellement prévu jusqu'à fin 2027, passer d'une réduction d'impôt à un crédit d'impôt pour convaincre les propriétaires qui payent peu voire pas d'impôt et élargir la possibilité de bénéficier de l'avantage fiscal
- 2 Relance Logement : améliorer l'avantage fiscal si le propriétaire confie la gestion de son bien à une association agréée

Les impacts attendus

- ☒ Une augmentation des logements loués sur le marché à des prix accessibles
- ☒ Un meilleur suivi des logements privés loués de façon solidaire grâce aux associations agréées : lutte contre les fraudes, rapports locatifs sécurisés (gestion des éventuels impayés et sinistres, vérification des assurances, etc), gestion de proximité et possible accompagnement social du locataire, accompagnement du propriétaire s'il souhaite prolonger la période de location solidaire

La fédération Fapil réunit 142 associations engagées sur le terrain auprès des personnes mal-logées et qui mettent en œuvre les principes du Logement d'Abord

contact : camille.regis@fapil.fr (Délégue générale)

Soutenir le logement très social grâce aux organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Qu'est-ce que la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ? Il s'agit de structures (notamment des associations) agréées par l'Etat qui construisent ou réhabilitent principalement des logements très sociaux, c'est-à-dire avec des loyers très bas. Les logements produits sont économes en énergie ce qui limite les charges des ménages et contribue à l'adaptation climatique de nos bâtiments.

Le constat : des freins fiscaux faciles à lever

Ces organismes qui créent ou réhabilitent du patrimoine existant pour produire des logements très sociaux affrontent des freins économiques qui pourraient pourtant être facilement levés :

- La dernière loi de finances les a rendus redevables de la taxe d'apprentissage, un poids supplémentaire difficile puisqu'ils perçoivent des loyers très faibles ;
- A partir de 2027 la loi prévoit qu'ils perdront 10 ans d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, de même que tous les bailleurs sociaux, ce qui représenterait un coût très important pour eux ;
- Si les logements qu'ils réalisent sont financés en partie par l'Agence nationale de l'habitat et non par l'Etat directement, ils doivent payer plus de TVA ;
- A partir de 2028 la loi prévoit que les particuliers qui vendent leur bien à ces organismes ne bénéficieront plus d'une exonération d'imposition de plus-value qui leur permet pourtant de négocier le prix du bien à la baisse ;
- Ils n'ont pas le droit d'ouvrir des Livrets A contrairement aux autres familles d'organismes de logement social alors que cela leur serait utile pour placer leur trésorerie et pouvoir la mobiliser facilement.

Les impacts attendus

- ☒ Favoriser la construction et la réhabilitation de logements très sociaux en réduisant les charges supportées par ces structures ;
- ☒ Sécuriser les dispositifs existants pour au moins quelques années supplémentaires ;
- ☒ Harmoniser le régime fiscal de ces organismes avec ceux des autres organismes de logement social.

Nos cinq amendements pour sécuriser leur modèle économique

- 1 Exonérer ces structures de la taxe d'apprentissage, au même titre que les bailleurs sociaux.
- 2 Prolonger la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 25 ans jusqu'à fin 2030 pour tous les bailleurs sociaux (la loi prévoit que dès 2027, l'exonération ne sera possible plus que 15 ans).
- 3 Permettre aux logements financés en partie par l'Agence nationale de l'habitat de bénéficier d'un taux de TVA à 5,5 %, au même titre que pour ceux financés par l'Etat.
- 4 Prolonger l'exonération d'imposition de plus-value pour les biens cédés à ces organismes jusqu'à fin 2030.
- 5 Leur ouvrir l'accès aux Livrets A.

La fédération Fapil réunit 142 associations engagées sur le terrain auprès des personnes mal-logées et qui mettent en œuvre les principes du Logement d'Abord

contact : camille.regis@fapil.fr (Déléguée générale)



Supprimer le délai de carence pour un accès immédiat aux aides au logement

Garantir l'ouverture immédiate des droits aux aides au logement afin de sécuriser les ménages précaires et prévenir les expulsions.

Le constat : un délai qui fragilise dès l'entrée dans le logement

Le délai de carence d'un mois pour l'ouverture des aides au logement fragilise les ménages en situation de précarité. Il complique le maintien dans le logement et augmente le risque d'impayés et d'expulsions.

Les associations et les gestionnaires du logement social signalent régulièrement ce problème comme un obstacle majeur à la sécurisation des parcours résidentiels.

Notre amendement pour sécuriser l'entrée dans le logement

- 1 Supprimer le délai de carence d'un mois pour l'ouverture des aides au logement.

Les impacts attendus

- ☒ Sécuriser financièrement les ménages précaires dès leur entrée dans le logement ;
- ☒ Limiter les impayés et prévenir les expulsions.

La fédération Fapil réunit 142 associations engagées sur le terrain auprès des personnes mal-logées et qui mettent en œuvre les principes du Logement d'Abord

contact : camille.regis@fapil.fr (Déléguee générale)

