



2 dispositifs importants du plan de relance du bâtiment

Le dispositif d'aide fiscale à
l'investissement locatif « Pinel »
Le PTZ nouveau



Dispositif Duflot

- Des investissements réalisés entre le 1.1.13 et le 31.12.16
- Logements neufs et assimilés (réhabilitations lourdes, changements d'usage...)
- Location nue à titre de résidence principale pour une durée de 9 ans
- L'engagement de location doit être satisfait dans les 12 mois qui courent à compter de l'acquisition ou de l'achèvement.
- Plafonnement du loyer avec modulation selon la surface et plafonnement des revenus des locataires
- Opérations situées en zone A, Abis, et B1 et aux zones B2 sous réserve d'agrément préfectoral.



L'avantage fiscal

- Une réduction d'impôt égale à 18% d'un coût d'investissement de 300000 € frais et honoraires inclus (correspondant à 1 ou 2 logements) à un prix au m² plafonné sur 9 ans.
- La réduction d'impôt est étalée sur 9 ans (soit, de date à date, sur 10 exercices fiscaux)
- Pas de report ni d'imputation si la réduction d'impôt excède le montant de l'impôt
- Pas de réduction ni d'abattement sur le revenu foncier



Le dispositif Pinel

- C'est un aménagement du dispositif Duflot
- Prévus par le projet de loi de finances pour 2015
- Qui devrait rétroagir au 1.9.14



Les aménagements Pinel

- Une durée de l'engagement de location pouvant être ramenée sur option à 6 ans soit une réduction d'impôt ramenée à 12%
- Une possibilité d'engagement de location prorogée d'1 ou 2 périodes triennales selon l'engagement initial, soit une réduction d'impôt de 21% pour une période de location de 12 ans.
- Pour les investissements réalisés à compter du 1.1.15, possibilité de location entre ascendants et descendant sous réserve du respect des plafonds de ressources et des plafonds de loyer.



30 ans de dispositifs d'aide à
l'investissement locatif neuf



Les principaux dispositifs d'aide à l'investissement locatif dans le neuf

- 1984-1996 : réduction d'impôt Méhaignerie puis Quilès Méhaignerie
- 1996-1999 : amortissement Périssol
- 1999-2003 : dispositif Besson; plafonds de ressources des locataires et plafonds de loyer
- 2003-2008: dispositif Robien; suppression du plafond de ressources
- 2009-2012 : réduction d'impôt Scellier avec un volet de Scellier intermédiaire
- 2013-2014: dispositif Duflot
- 2014: dispositif Pinel



Quelques chiffres

Moyenne annuelle de production en investissement locatif:

- 1995-1999: 42000
- 2000-2004: 41000
- 2005: 68700
- 2006: 66700
- 2007: 62500
- 2008: 35000
- 2009: 68000
- 2010: 74000

(source ANIL/Jean Bosvieux « incitations fiscales à l'investissement locatif: succès quantitatif, ciblage imparfait » et statistiques FNPC)



L'aide à l'investissement locatif: souvent critiquée, toujours

- Par son plafonnement, l'aide Quilès Méhaignerie, favorisait la production de petites surfaces
- Les plafonds de loyer en Besson étaient jugés trop contraignants
- Quelle finalité et quels objectifs pour un dispositif au contraire sans plafonnement du loyer ni des ressources des locataires?
- Et que dire du Robien, Scellier etc?



Regard sur l'usage récent des dispositifs de défiscalisation

- Vente de défiscalisation à des kinés dijonnais d'appartements situés à Agen, Périgueux ou Montauban. Et réciproquement
- Déliaison entre la vente des logements et leur gestion
- Phénomène de « one shot » assez comparable à certaine production de prêt aux USA ayant conduit à la crise des subprime (où celui qui montait le prêt savait qu'il n'en assurerait pas la gestion)
- Une déliaison efficace qui tend à vendre de la pierre comme de la pierre-papier...sauf que c'est de la pierre
- Une déliaison qui encourage des pratiques commerciales «imparfaites» : marchés locatifs mal connus ou fantasmés, propositions de packages faussement rassurants
- Un réseau commercial épars et peu local qui limite tout sens des responsabilités y compris vis-à-vis du risque de réputation
-



Au bout du compte...

- Tout se vend et parfois même rapidement
- Tout se loue, mais à quel prix et dans quelles conditions?
- Des durées de mise en location longues et des loyers fortement minorés par rapport à ceux promis
- Des équilibres financiers mis à mal et des acquéreurs financièrement fragilisés
- Des copropriétés à la sécurité financière compromise : dépenses à moyen terme voire charges courantes
- Une qualité marchande des biens incertaine et aléatoire à l'issue de la période de location



Dans le contexte actuel: quatre questions

- Un marché détendu suffit-il à dissuader d'une part les promoteurs, d'autre part les investisseurs?
- L'existence d'une offre suffit elle à créer la demande?
- Un agrément suffit-il à attirer promoteurs et investisseurs en faisant écran aux questions de bon sens que doit se poser tout acheteur investissant dans la pierre?
- Comment sécuriser ce type d'investissement: observatoire des loyers ou de l'habitat...?

Conseil à l'investissement locatif: une nécessité pour éviter les déconvenues (Habitat Actualité de juillet 2009).

-



A propos du PTZ nouveau



Les 3 étapes estivales du PTZ

Le PTZ nouveau résulte de 3 éléments dont 2 qui lui sont spécifiques

- Un renforcement régi par le décret du 1.8.14
- Une modification du différé d'amortissement annoncée dans le plan de relance du 29.8.14 et qui s'est traduite par le décret du 1.10.14

Une 3ème mesure de modification du zonage ABC qui impacte 78 communes isariennes (décret du 31.07.14)

Le changement de zone influe sur les plafonds de ressources, le montant plafond de prêt mais aussi sur les durées de remboursement et de différé d'amortissement



Un PTZ très renforcé

Le PTZ a été renforcé par le décret du 1^{er} août 2014.

Cela s'est traduit par:

- une hausse du plafond de ressources de 20%
- un relèvement du plafond de prêt
- un allongement du différé d'amortissement pour certains emprunteurs.



Exemple de renforcement pour un ménage de 4

La commune était en **zone C** et le reste, par exemple Verberie, Lachapelle aux Pots, Grandvilliers, Ressons sur Matz.....

- Le plafond de ressources passe 37000 € à 44000 €
- Le montant plafond du prêt passe de 28440 à 36000 €

La commune était en **zone B2** et le reste, par exemple Noailles, Sainte Geneviève, Troissereux, Auneuil...

- Le plafond de ressources passe de 40000 € à 48000 €
- Le montant plafond du prêt passe de 36120 € à 46200 €
-



propos du nouveau zonage

- La modification du zonage dit « ABC » a amélioré le classement de 78 communes isariennes avec comme effet une hausse supplémentaire du plafond de ressources, et un relèvement supplémentaire du plafond de prêt.
- En vertu du zonage qui est entré en vigueur le 1.10.14:
- 14 communes sont en zone A : 7 communes initialement en zone B1 et 7 communes précédemment en zone B2.
- 64 communes sont en zone B1 dont 43 précédemment en zone B2 et 21 communes en zone C
- 197 communes sont en zone B2
- Le reste du territoire est en zone C



Cumul entre renforcement et modification du zonage

La commune passe de **B2 en A**, par exemple Méru, Chambly

- Le plafond de ressources passe de 40000 € à 72000 €
- Le montant plafond du prêt passe de 36120 € à 78000 €

La commune passe de **B2 en B1**, par exemple Beauvais, Creil, Compiègne, Senlis, Crépy en Valois, Chaumont en Vexin

- Le plafond de ressources passe de 40000 € à 52000 €
- Le montant plafond de prêt passe de 36120 à 70200 €

La commune passe de **C en B1**, par exemple Clermont, Liancourt, Pont Ste Maxence, Mouy, Ribécourt

- Le plafond de ressources passe de 37000 € à 52000 €
- Le montant plafond du prêt passe de 28440 € à 70200 €





PTZ et plan de relance

- Compte tenu du plan de relance du bâtiment annoncé le 29 août 2014, le décret du 1^{er} octobre 2014 améliore encore les conditions de remboursement et de différé d'amortissement pour certains accédants.



L'impact budgétaire du nouveau PTZ

Compte tenu de l'articulation de toutes ces mesures, l'ADIL a effectué la comparaison avant et après le 1.10.14 pour :

- Un ménage de 3 personnes
- Percevant 3500 € de revenus mensuels et ayant un revenu fiscal de référence 2012 de 28500 €
- Ayant un projet de construction d'un montant de 207700 € identique quelle que soit la zone
- Empruntant un prêt principal au taux de 3.40% sur 25 ans avec 7 euros d'assurances

Discours de la méthode : parti pris de coût d'opération unique quelle que soit la zone pour une simplicité de lecture.





Les résultats

Nouveau zonage	A	Ancien zonage	B1	B2
Mensualité	981,66 €	Mensualité	1003,13	1106,31
Taux d'effort	28,05%	Taux d'effort	28,66%	31,61%
Nouveau zonage	B1	Ancien zonage	B2	C
Mensualité	981,66 €	Mensualité	1106,31	1114,76
Taux d'effort	28,05%	Taux d'effort	31,61%	31,85%
Nouveau zonage	B2	Ancien zonage	B2	
Mensualité	1017,39 €	Mensualité	1106,31	
Taux d'effort	29,07%	Taux d'effort	31,61%	
Nouveau zonage	C	Ancien zonage	C	
Mensualité	1055,81€	Mensualité	1114,76	
Taux d'effort	30,02%	Taux d'effort	31,85%	



En guise de bonus

- Compte tenu de la forte revalorisation du PTZ
- Compte tenu de la forte couverture territoriale des dispositifs d'amélioration de l'habitat,
- Il convient de ne pas oublier que les changements d'usage sont assimilés à des acquisitions neuves.



Rappel des opérations neuves et assimilées

- Achat neuf en VEFA ou non, construction neuve
- Acquisition et aménagement ou aménagement seul à usage de logement, de locaux destinés auparavant à un autre usage.
- Acquisition d'un logement dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option
- Acquisition d'un logement qui n'a jamais été occupé et, le cas échéant, travaux prévus lors de l'acquisition
- Acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf.