

**Quelles sont les motivations
des Français qui font le choix
de l'investissement locatif en 2014 ?**

Une étude du Crédit Foncier

Septembre 2014



CRÉDIT FONCIER

SOMMAIRE

PAGE 02 SYNTHÈSE

PAGE 03 L'INVESTISSEMENT LOCATIF DES MÉNAGES EN FRANCE

PAGE 05 1^{ÈRE} PARTIE

LE PROFIL DE L'INVESTISSEUR PARTICULIER

PAGE 06 2^{ÈME} PARTIE

LE TYPE DE BIEN ACHETÉ

PAGE 08 3^{ÈME} PARTIE

LE FINANCEMENT DU BIEN

PAGE 09 4^{ÈME} PARTIE

LE LIEU D'INVESTISSEMENT

PAGE 11 5^{ÈME} PARTIE

LES MOTIVATIONS DES INVESTISSEURS

PAGE 14 HISTOIRE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

SYNTHÈSE

À la veille du salon Patrimonia qui se tiendra à Lyon les 25 et 26 septembre 2014, le Crédit Foncier publie une étude dont les résultats confirment une grande stabilité des différents critères du marché de l'investissement locatif. Cette étude repose sur une enquête réalisée auprès des clients du Crédit Foncier afin de mieux connaître les attentes et motivations des particuliers qui investissent dans l'immobilier. Près de 2 000 personnes y ont répondu entre le 28 juin et le 11 juillet 2014.

Sur l'ensemble de la France, le locatif privé a représenté un peu moins de 12 % du total estimé des logements construits au premier semestre 2014, chiffre stable par rapport à 2013 mais à comparer à près de 16 % en 2012 et à plus de 17 % en 2011.

En revanche, le marché de l'investissement locatif reste extrêmement fidèle à l'ensemble de ses caractéristiques traditionnelles :

- **Des régions de prédilection** : la concentration de l'investissement locatif en Ile-de-France et dans les cinq régions les plus méridionales (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes), s'accroît : 76 % des transactions en 2014, contre 74 % en 2010 ;
- **De fortes disparités de revenus** : le revenu annuel médian des acquéreurs est à peu près stable en monnaie réelle, avec une progression de 5,8 % en moyenne entre 2010 et 2014, mais il reflète toutefois les différences de prix de l'immobilier et de pouvoir d'achat selon les régions. Pour un revenu annuel médian de 67 500 euros à l'échelle de la France entière, on constate qu'il est nettement plus élevé en Ile-de-France (72 000 euros) et, surtout en Rhône-Alpes, où il est encore plus élevé, à 74 030 euros ;
- **Des appartements neufs** : près de neuf transactions sur dix portent sur des appartements, les maisons individuelles ne représentant que 11 % du total.
Par ailleurs, la plupart des logements acquis restent des petits appartements d'une moyenne de 42 m² pour un montant de 167 000 euros, en hausse de 11 % par rapport 2010. Naturellement, le marché de l'immobilier locatif a suivi la hausse globale des prix de l'immobilier puisque la part des investissements de 200 000 euros et plus, est passée de 22 à 32 % en quatre ans ;
- **Trois motivations essentielles** :
 - La fiscalité est la première raison citée par les deux tiers des ménages investissant dans l'immobilier locatif. Mais cette proportion recouvre une moyenne entre deux types bien distincts d'acheteurs. Les trois quarts des investisseurs dans le neuf affirment investir pour les raisons fiscales alors qu'ils ne sont qu'un quart parmi ceux qui investissent dans l'ancien.
 - Ceux-ci expliquent leur choix avant tout pour se constituer un patrimoine, deuxième motivation pour l'ensemble du panel.
 - Enfin, 42 % des personnes interrogées affirment acquérir un bien à louer pour disposer d'un futur complément de retraite, répartis entre 39 % des acquéreurs de logements neufs et 54 % d'acquéreurs dans l'ancien ;
- **Les acquéreurs profitent de la baisse des taux** : la part des investissements financée par le crédit ne cesse de progresser puisque, de 94 % en 2010, elle est désormais à 97 %, avec un montant médian emprunté en progression de 14 % sur la même période. On constate, à la faveur de la baisse continue des taux d'intérêt, une diminution régulière de l'apport initial alors que le nombre de dossiers financés sans aucun apport reste stable aux alentours des 57 %.

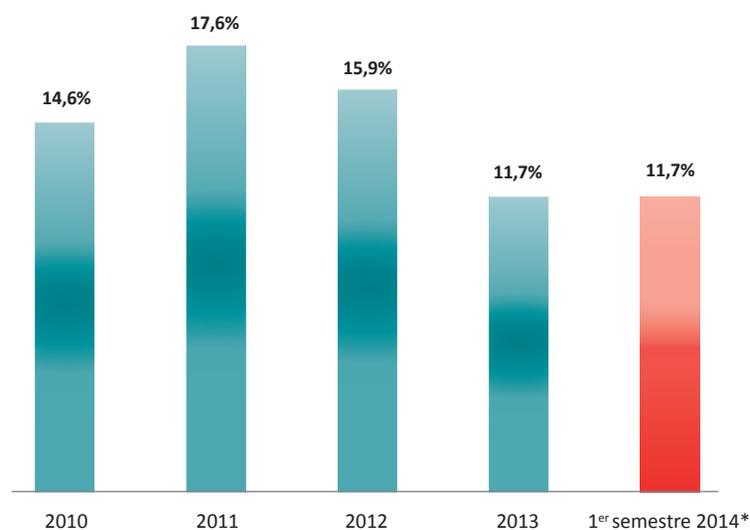
L'INVESTISSEMENT LOCATIF DES MÉNAGES EN FRANCE

Le Crédit Foncier, spécialiste du financement immobilier, est un expert du financement locatif. Son statut d'établissement financier spécialisé lui permet de disposer d'un savoir-faire spécifique pour répondre aux attentes des investisseurs particuliers.

A la veille du salon Patrimonia (25 et 26 septembre 2014), rendez-vous annuel des investisseurs, le Crédit Foncier a réalisé une enquête auprès de ses clients pour mieux connaître les attentes et motivations des particuliers qui investissent dans l'immobilier. Près de 2 000 personnes (1 961) y ont répondu entre le 28 juin et le 11 juillet 2014.

Cette étude s'inscrit dans un contexte de baisse sensible du marché résidentiel privé. Pour illustration, en 2011, la part du locatif privé dans le total des logements construits était égale à 17,6 % ; cette part est descendue à 15,9 % en 2012, puis 11,7 % en 2013, chiffre qui devrait rester inchangé en 2014.

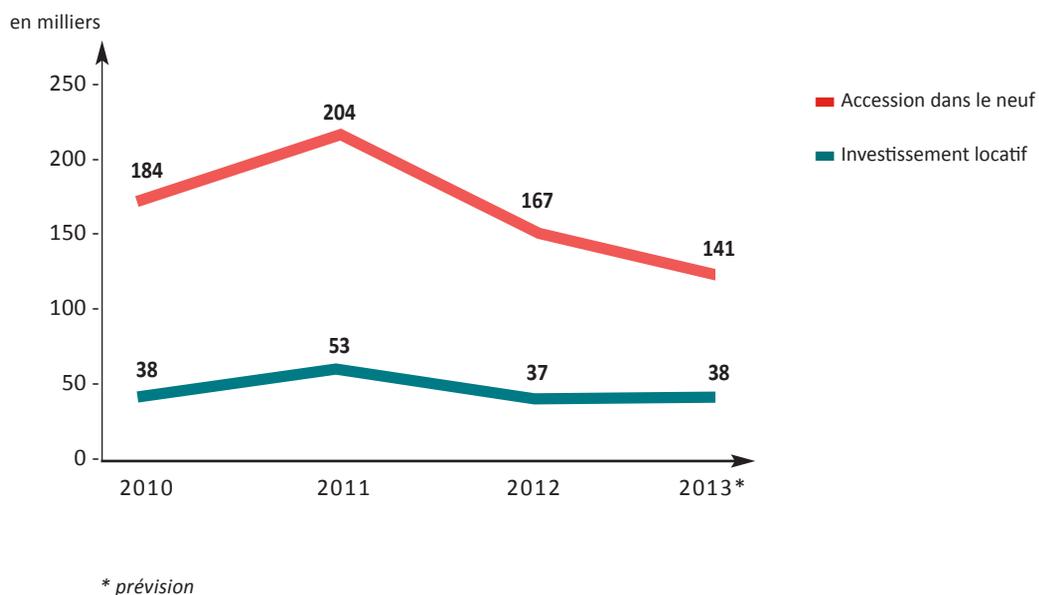
Part du locatif privé dans le total des logements construits



* *prévision*

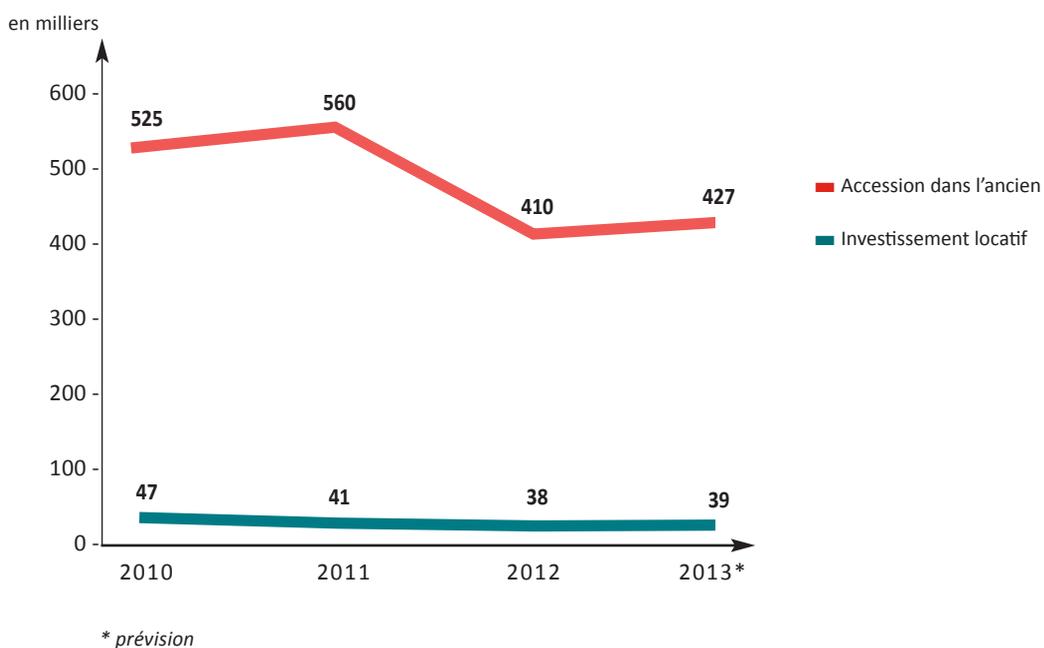
Le nombre d'opérations financées à crédit dans le neuf

Le nombre d'opérations d'investissement locatif financées dans le neuf par un prêt immobilier (aux environs de **38 000**) est identique en 2010 et en 2013. Néanmoins, cette stabilité est en trompe-l'œil compte tenu des évolutions au sein de cette période (nombre d'opérations en hausse de 37 % entre 2010 et 2011).



Le nombre d'opérations financées à crédit dans l'ancien

Le nombre d'opérations d'investissement locatif à crédit dans l'ancien a baissé de 17 % entre 2010 (47 000) et 2013 (**39 000**).

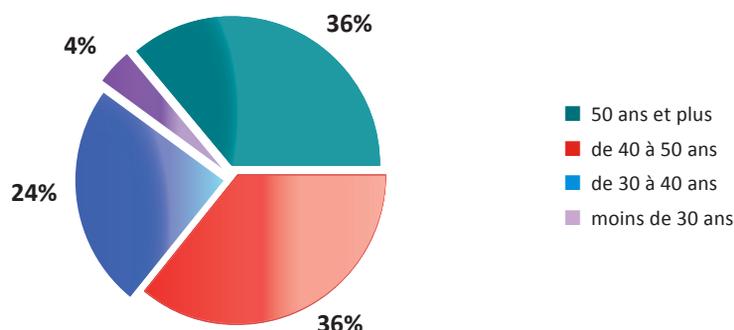


I ÈRE PARTIE : LE PROFIL DE L'INVESTISSEUR PARTICULIER

A partir de ses données clients, le Crédit Foncier a reconstitué une rétrospective de l'évolution des investisseurs locatifs particuliers de 2010 à 2014 (1^{er} semestre). Les principales conclusions sont les suivantes :

1.1 L'ÂGE

Au cours des dernières années, l'âge moyen n'a pas évolué et oscille **entre 45 et 46 ans**. Il est le même dans toutes les régions françaises. La répartition par tranche d'âge est également inchangée depuis 2010, les plus de 40 ans représentent l'essentiel des investisseurs locatifs particuliers (72 %).

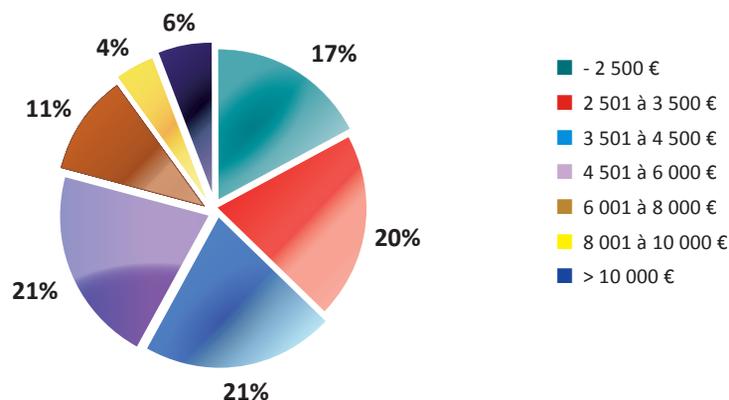


1.2 LE REVENU

Le revenu annuel médian a progressé de 5,8 % entre 2010 et 2014, soit de 63 770 euros annuels en 2010 à **67 500 euros** en 2014.

Il existe de fortes disparités selon les régions : le revenu annuel médian des investisseurs particuliers est ainsi supérieur en Rhône-Alpes (74 030 euros) de près de 10 % par rapport à la moyenne nationale et de près de 7 % en Ile-de-France (72 000 euros).

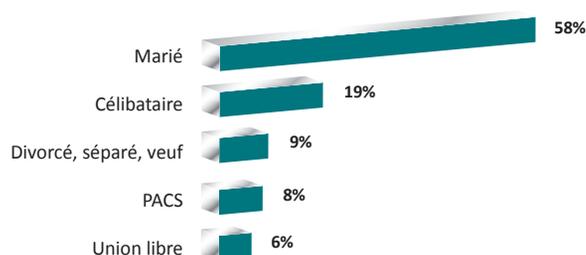
La part des investisseurs percevant entre 2 500 et 6 000 euros de revenus mensuels représente presque deux tiers des emprunteurs.



Tranches de revenu par mois

1.3 LA SITUATION FAMILIALE

Les investisseurs sont **majoritairement mariés** (58%). Seuls 19 % déclarent être célibataires et 6 % être en union libre.

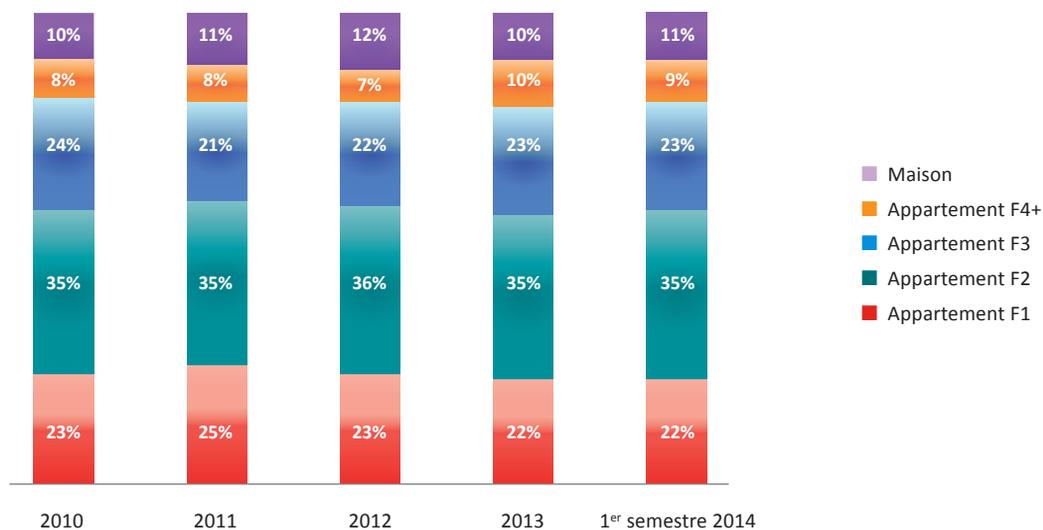


2^{ÈME} PARTIE : LE TYPE DE BIEN ACHETÉ

2.1 MAISON OU APPARTEMENT

On constate que les investisseurs privilégient les **appartements (89 %)** contre seulement 11 % pour les maisons. La part des investissements dans des appartements de type F4+ augmente progressivement depuis 2010 (8 %) pour atteindre 10 % en 2013 (et 9 % au 1^{er} semestre 2014).

Type de logement



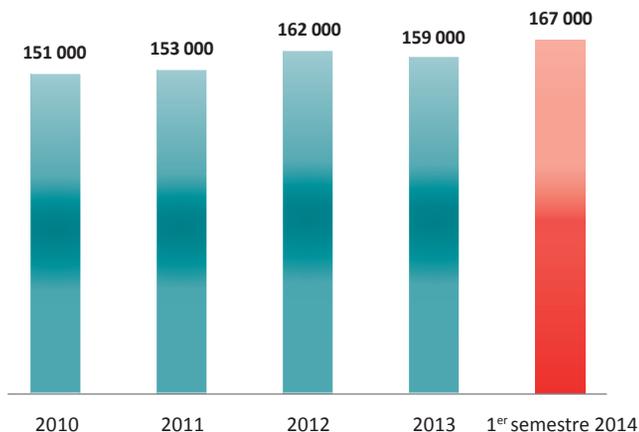
2.2 LA SURFACE

Le bien acquis au titre de l'investissement locatif comporte en moyenne **2 pièces** et une **surface de 42 m²**. La répartition de la production par type de logement acquis est plutôt stable depuis 2010 avec une prédominance des petites surfaces (près des deux tiers sont des studios ou des 2 pièces).

2.3 LE COÛT

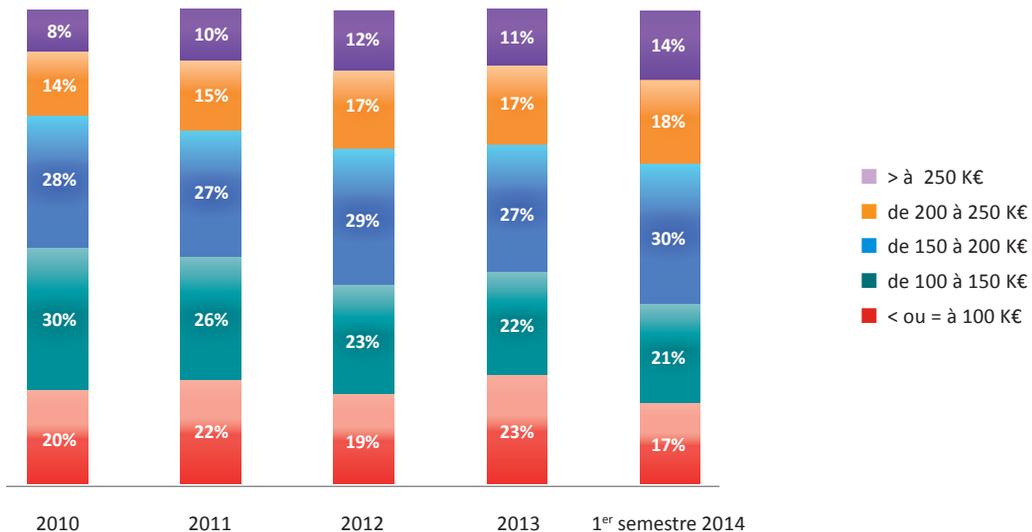
Le coût médian des opérations d'investissement locatif est égal à **167 000 euros** au 1^{er} semestre 2014 (en augmentation de 11 % par rapport à 2010).

Le coût médian en euros



La part des investissements de 200 000 euros et plus passe de 22 % en 2010 à 32 % en 2014.

Les coûts d'opération



3^{ÈME} PARTIE : LE FINANCEMENT DU BIEN

3.1 LE MONTANT

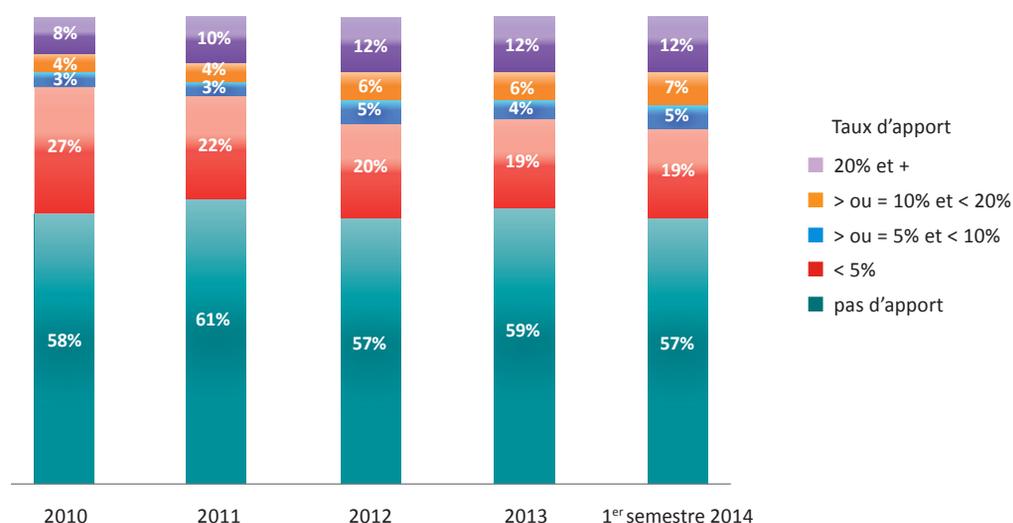
La quasi-totalité du prix d'acquisition est financée à crédit : en 2014, on relève en moyenne un **financement** d'un montant de **162 000 euros** pour un bien d'une valeur de 167 000 euros. Le mouvement de baisse des taux enregistré depuis plusieurs années a incité les investisseurs à davantage augmenter la part financée (de 94 % en 2010 à 97 % en 2014) plutôt qu'à baisser la durée du crédit.

De même, le montant médian emprunté est en hausse de 14 % entre 2010 et 2014.

3.2 L'APPORT

La répartition du taux d'apport est quasiment inchangée depuis 2012 avec **57 % des dossiers sans apport**, notamment afin de maximiser les déductions fiscales.

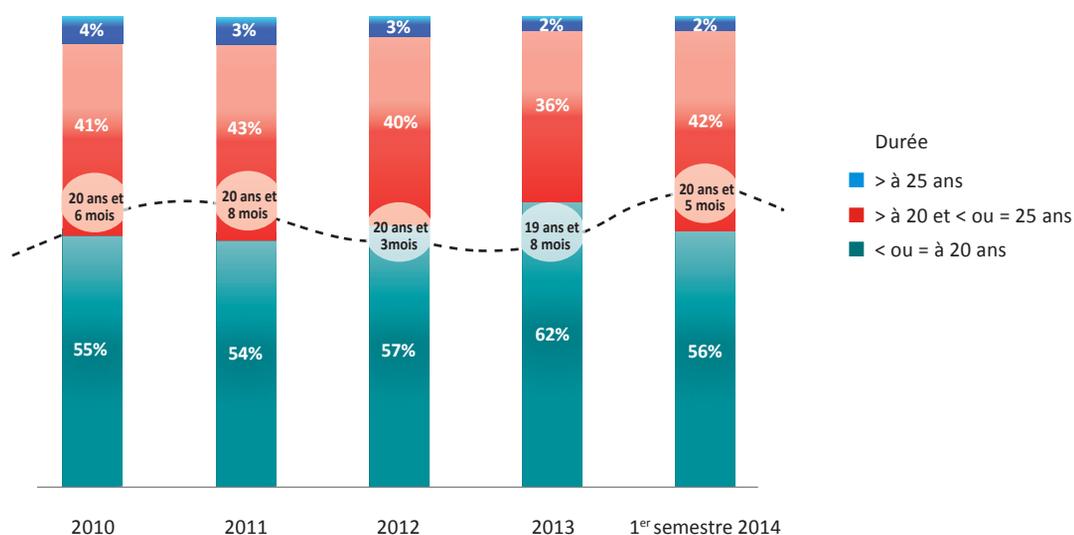
Le taux d'apport



3.3 LA DURÉE

La durée moyenne de l'opération reste stable entre 2010 (20 ans et 6 mois) et 2014 (**20 ans et 5 mois**). On note tout de même qu'en 2013 la durée moyenne était la plus faible enregistrée sur cette période (19 ans et 8 mois).

La durée de l'opération



4^{ÈME} PARTIE : LE LIEU D'INVESTISSEMENT

4.1 LES DEUX FRANCE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

De façon générale, il y a deux France de l'investissement locatif :

- la première concentre 76 % de l'investissement locatif dans six régions sur vingt-deux : **Ile-de-France, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon** ;
- la deuxième concerne l'ensemble des autres régions de l'hexagone.

Ce phénomène de concentration s'accroît, **la part de ces six régions passe de 74 % en 2010 à 76 % en 2014.**

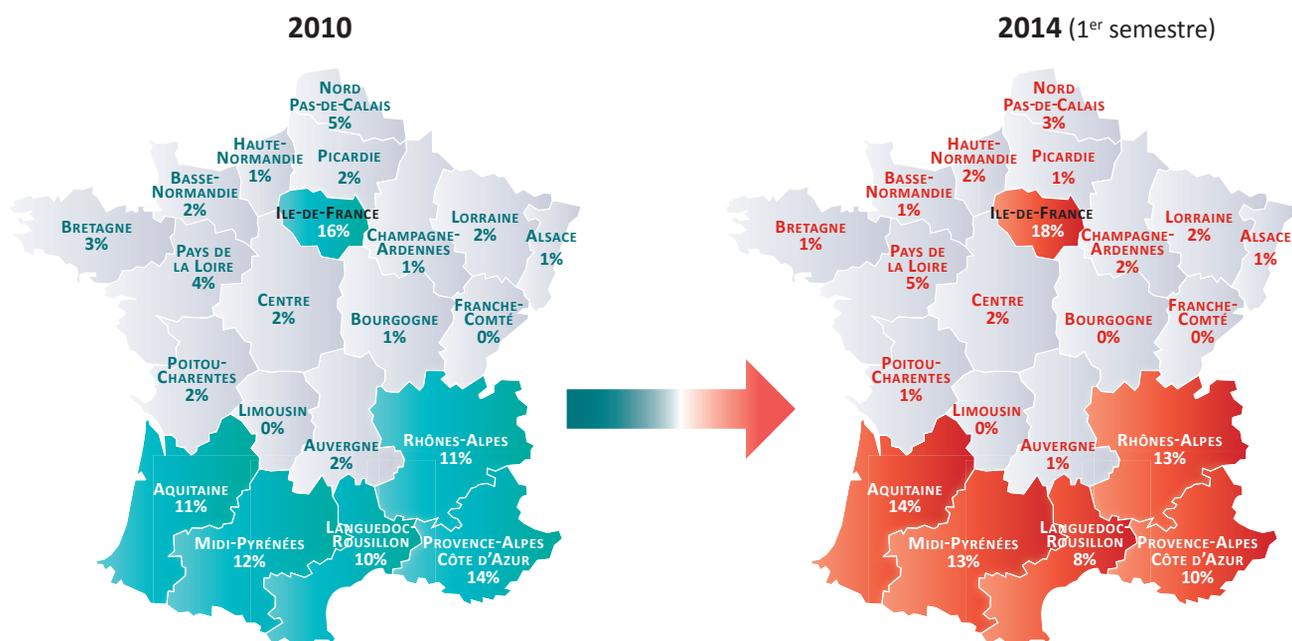
En 2014, comme les années précédentes, les investisseurs privilégient l'Ile-de-France (18 %) et la moitié sud de la France, en particulier le Sud-Ouest (Aquitaine 14 % et Midi-Pyrénées 13 %), la région Rhône-Alpes (13 %) et la région PACA (10 %).

Parmi celles-ci, quatre régions voient leur part augmenter, entre 2010 et 2014 :

- Ile-de-France : de 16 % à 18 %
- Aquitaine : de 11 % à 14 %
- Midi-Pyrénées : de 12 % à 13 %
- Rhône-Alpes : de 11 % à 13 %

Deux autres régions voient leur part baisser :

- PACA : de 14 % à 10 %
- Languedoc-Roussillon : de 10 % à 8 %



4.2 LES PROFILS D'INVESTISSEURS EN RÉGIONS

Le profil de l'investisseur en **Ile-de-France** se démarque du profil observé au plan national.

En Ile-de-France, l'âge moyen de l'investisseur (45 ans), la surface habitable (41 m²) ainsi que la durée moyenne de l'opération (20 ans) demeurent quasi-identiques. En revanche, le revenu annuel médian d'un investisseur francilien atteint 72 000 euros, soit + 7 % par rapport à la moyenne nationale (67 500 euros) ; ce qui influence directement le prix du bien, 17 % plus élevé (196 000 euros) en région parisienne et le montant médian financé (+ 10,5 % pour 179 000 euros de financement dans le bassin parisien).

En **Midi-Pyrénées**, le profil de l'investisseur diffère également du profil moyen national. En effet, si l'âge moyen et le revenu annuel médian de l'investisseur ne changent pas, en revanche on note des disparités sur le coût médian de l'opération qui est de 167 000 euros au niveau national contre 178 000 euros dans la région Midi-Pyrénées (+ 7 %). La surface habitable quant à elle augmente de 10 % pour atteindre 46 m² (au lieu de 42 m² au plan national). Tout comme en Ile-de-France ces différences notables ont un impact sur le financement du bien. En Midi-Pyrénées, le montant médian emprunté augmente ainsi de 10 % (178 000 euros) ce qui rallonge la durée moyenne du prêt de 2 ans et 5 mois (soit 22 ans et 10 mois).

La région **Rhône-Alpes** présente les mêmes caractéristiques que l'Ile-de-France et Midi-Pyrénées. En effet, l'âge de l'emprunteur ne change pas mais le revenu annuel médian (74 030 euros) et le coût médian de l'opération (183 000 euros) sont 10 % plus élevés qu'au niveau national. La surface habitable quant à elle augmente de 10 % pour atteindre 46 m² (au lieu de 42 m² au plan national). S'agissant du financement, le montant médian est également plus élevé de 9 % (176 000 euros) ce qui a pourtant peu d'incidence sur la durée moyenne du crédit (21 ans dans cette région contre 20 ans et 5 mois au niveau national).

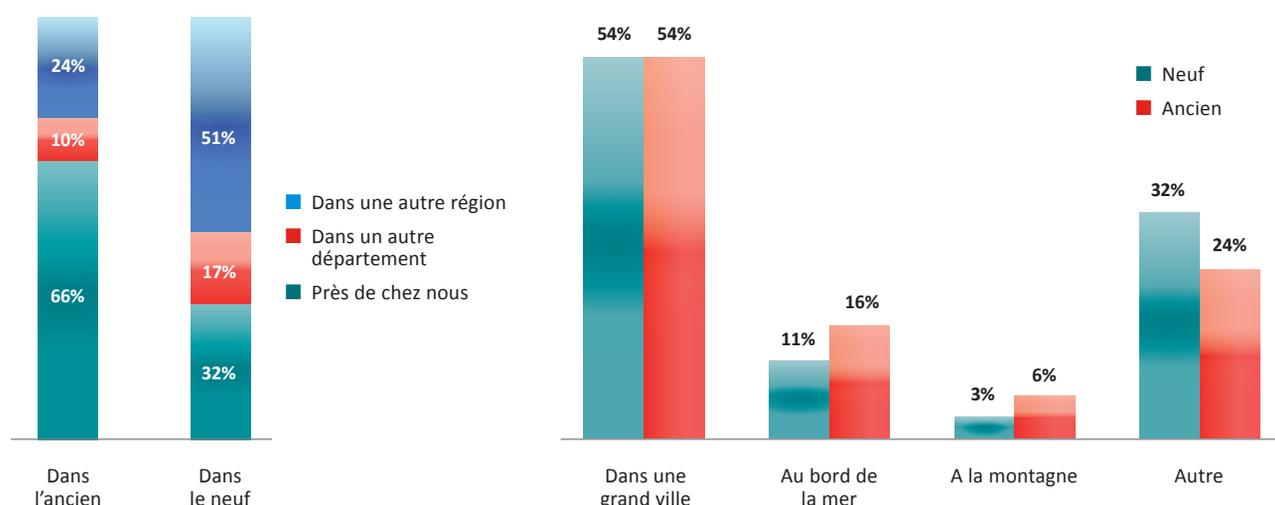
C'est la région **PACA** qui se rapproche le plus du profil national. Cependant, le coût médian est plus élevé de 3 % (172 000 euros) en région PACA pour une surface habitable de + 5 % (44 m²). Le montant du financement reste identique (162 000 euros) et la durée baisse légèrement dans cette région (19 ans et 10 mois).

4.3 LA ZONE GÉOGRAPHIQUE DE L'INVESTISSEMENT

Le lieu d'investissement immobilier est très différent selon la nature du bien :

- s'il s'agit d'un investissement **dans le neuf**, l'investissement se fera majoritairement dans une **zone géographique éloignée** : 68 % des investisseurs acquerront dans une autre région ou un autre département que celui où ils résident ;
- s'il s'agit d'un investissement **dans l'ancien**, l'investissement se fera à **proximité du domicile de l'investisseur** (66 %).

Le lieu d'investissement



54 % des investisseurs choisissent d'investir dans une grande ville afin d'assurer la location de leur bien, que ce soit dans le neuf ou l'ancien.

On note également que le charme des résidences de bord de mer attire 16 % des investisseurs dans l'ancien (11 % dans le neuf) afin probablement de rentabiliser un bien avant de l'occuper plus tard.

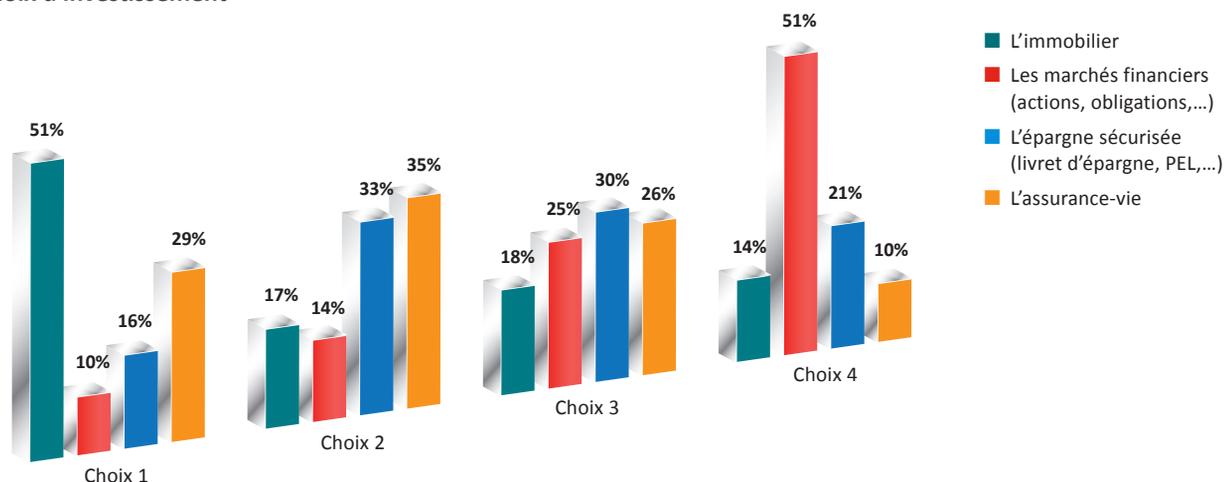
5^{ÈME} PARTIE : LES MOTIVATIONS DES INVESTISSEURS

5.1 LE CHOIX DES INVESTISSEURS

L'immobilier reste un actif privilégié des investisseurs.

A la question : "Si vous disposiez d'une somme d'argent à investir, quels supports privilégieriez-vous?", 51 % des personnes interrogées répondent qu'elles choisiraient d'investir, en premier choix, dans l'immobilier.

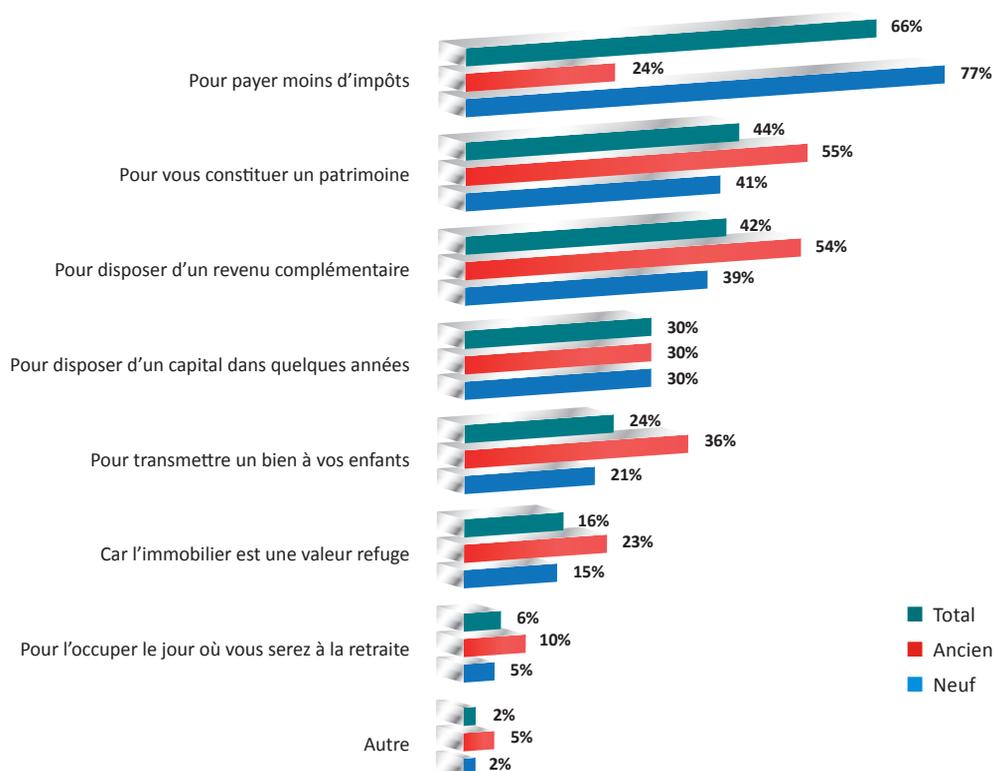
Le choix d'investissement



Comme en 2013, l'immobilier est le premier choix d'investissement des particuliers.

5.2 LES PRINCIPALES MOTIVATIONS

Quelles sont les principales motivations des particuliers ayant réalisé avec le Crédit Foncier un investissement locatif ?



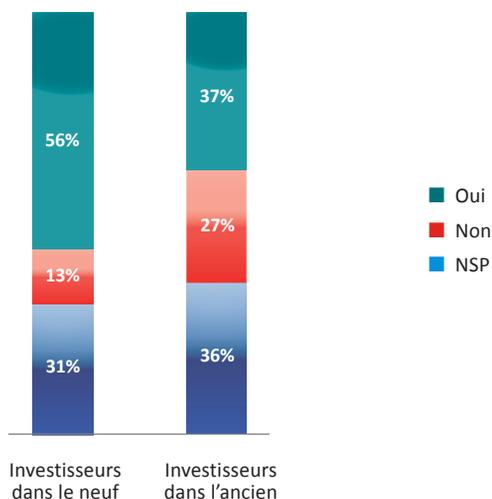
Les trois premières motivations des particuliers ayant réalisé un investissement locatif sont :

- 1^{ère} motivation : la perspective de **payer moins d'impôts** pour 66 % des personnes sondées au total (neuf et ancien), première motivation très loin devant les autres ; toutefois cette motivation est nettement plus forte pour les investisseurs dans le neuf (77 %) que dans l'ancien (24 %) ;
- 2^{ème} motivation : la perspective de **se constituer un patrimoine** pour 44 % des personnes sondées ; c'est d'ailleurs la première motivation des investisseurs dans l'ancien (55 %) ;
- 3^{ème} motivation : le moyen de disposer d'un **revenu complémentaire à la retraite** pour 42 % des personnes sondées, perspective également plus forte dans l'ancien (54 %) que dans le neuf (39 %).

Pour les investisseurs dans l'ancien, la perspective de **transmettre un bien aux enfants** est la troisième motivation (36 % des personnes interrogées).

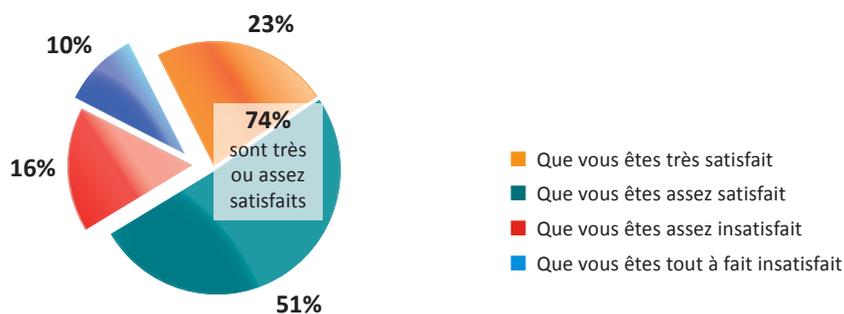
5.3 L'INTENTION DE REVENTE DU BIEN

A la question "Avez-vous l'intention de revendre, plus tard, ce logement ?", s'il s'agit d'un bien neuf, 56 % des investisseurs projettent de revendre le bien acheté, contre 37 % des investisseurs dans l'ancien.



5.4 LA SATISFACTION DES INVESTISSEURS SUR LEUR OPÉRATION

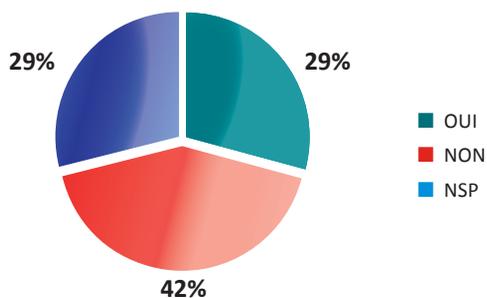
Près de trois quarts des investisseurs sont satisfaits de leurs investissements au 1^{er} semestre 2014 (23 % sont très satisfaits et 51 % assez satisfaits) contre deux tiers en 2013.



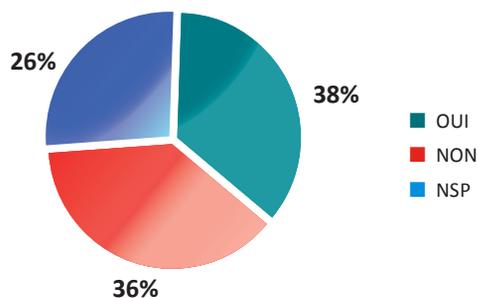
Pourtant seulement 33 % ont l'intention de refaire un jour un investissement locatif.

A la question "Avez-vous l'intention de refaire, un jour, un investissement locatif ?", seulement 29 % des primo-investisseurs et 38 % des investisseurs confirmés répondent favorablement.

Primo-investisseurs*



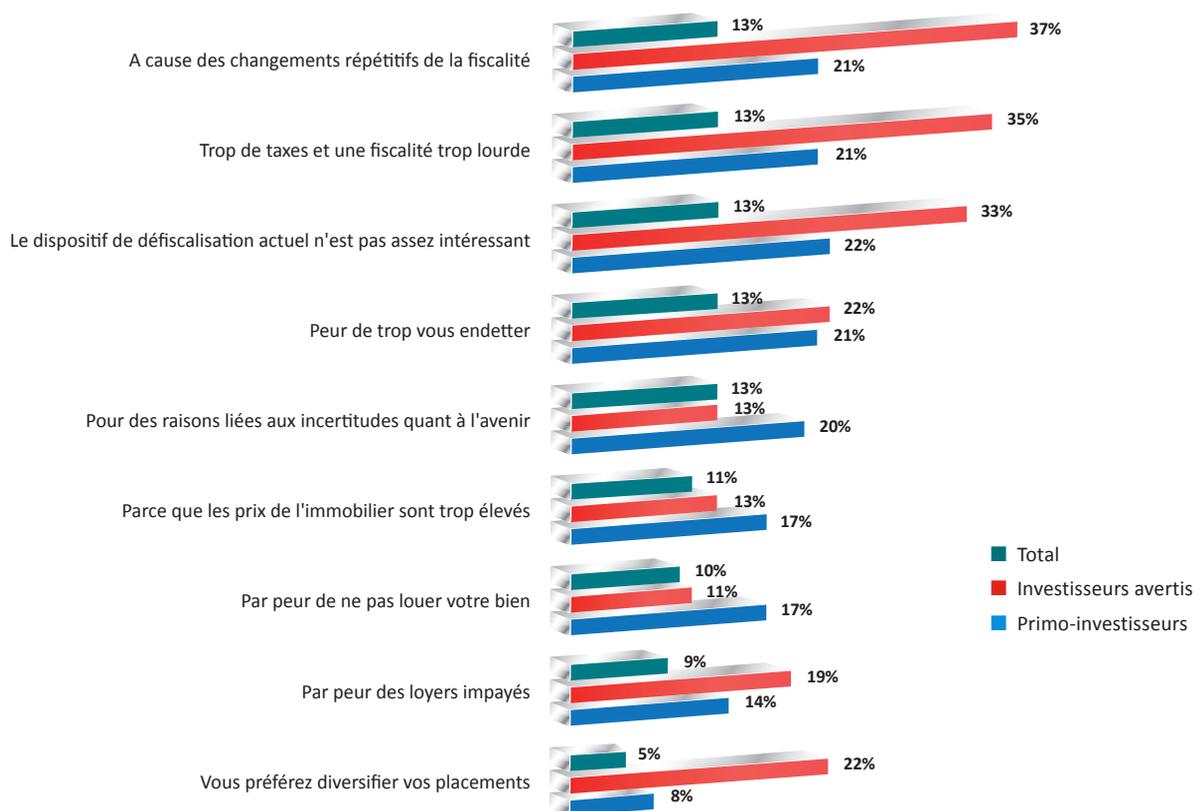
Investisseurs confirmés



*Primo-investisseurs : répondent par rapport à leur premier investissement.

Les raisons invoquées par les personnes interrogées sont très majoritairement liées à la fiscalité : "à cause des changements répétitifs de la fiscalité" (37 %), "trop de taxes et une fiscalité lourde" (35 %).

Les principaux freins à un nouvel investissement*



* Ce questionnaire a été administré en juin et juillet 2014 avant la mise en place du nouveau dispositif d'investissement locatif.

HISTOIRE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

1962 : LOI MALRAUX

La loi Malraux est un dispositif permettant la réduction d'impôts dans l'ancien. Elle a pour objectifs la protection du patrimoine et de faciliter la restauration immobilière dans certains secteurs d'intérêt architectural ou patrimonial.

Cette loi, toujours en vigueur, permet aux propriétaires d'immeubles anciens situés en secteur sauvegardé ayant fait l'objet d'une restauration complète et donnés en location, de déduire de leur revenu global le déficit foncier résultant des travaux de restauration.

Jusqu'en 2008, toutes les dépenses nécessaires à la restauration étaient déductibles du revenu global sans plafond, avec une obligation de location de 6 ans.

Elle permettait donc une exonération totale du déficit foncier lié à l'investissement.

Pour une opération réalisée en 2014, la loi Malraux permet une réduction d'impôts maximale de 30 %. Les travaux de restauration sont plafonnés à 100 000 euros par an (soit une réduction d'impôts maximum de 30 000 euros par an). La réduction d'impôts est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et de louer les logements nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

1984 – 1997 : LOIS MÉHAIGNERIE ET QUILÈS-MÉHAIGNERIE

Le dispositif Méhaignerie a été créé en 1984. Ce dispositif offrait une réduction d'impôts pour les investissements locatifs réalisés dans le neuf. Il avait pour objectif d'enrayer le déclin de la construction de logements et de proposer une offre nouvelle en dynamisant les investissements locatifs neufs. Il permettait aux investisseurs d'obtenir une réduction de 5 % du montant de l'investissement étalée sur 2 ans. Cet avantage fiscal était accordé dans la limite d'une opération de 200 000 francs (30 489 euros) pour une personne seule et 300 000 francs (45 734 euros) pour un couple. Les bailleurs devaient s'engager à louer leur bien au minimum 6 ans à titre de résidence principale.

En 1986, le dispositif avait été renforcé afin de donner plus d'avantages aux investisseurs, la réduction d'impôts étant portée à 10 % sur 2 ans. Le plafonnement a été rehaussé à 300 000 francs (45 734 euros) pour une personne seule et 600 000 francs (91 469 euros) pour un couple.

Ce dispositif a été accompagné d'une déduction forfaitaire de 35 % sur le revenu foncier brut pendant 10 ans. Pour mémoire, la déduction forfaitaire de droit commun était de 15 % jusqu'en 1988, puis réduite à 10 % en 1989 et à 8 % en 1990. Cette déduction a été ré-augmentée à 13 % en 1995 et 1996, puis à 14 % en 1997.

Ce dispositif, plus attractif que le précédent, a eu pour effet d'augmenter significativement le nombre d'investissements locatifs.

Cette loi a été complétée, en 1993, par le dispositif dit Quilès-Méhaignerie afin de créer une offre dans le secteur intermédiaire. Il proposait une réduction d'impôts de 15 %, étalée sur 4 ans et d'un montant plafonné à 400 000 francs (60 979 euros) pour une personne seule et 800 000 francs (121 959 euros) pour un couple.

En contrepartie, les investisseurs s'engageaient à louer leur bien à des loyers plafonnés et à des locataires dont les revenus étaient également plafonnés.

Suppression des dispositifs en 1997.

1996 – 1999 : LOI PÉRISSOL

L'amortissement Périssol a été créé afin d'octroyer des déductions d'impôts dans le cadre de l'investissement locatif dans un logement neuf ou réhabilité. Le dispositif avait pour but de soutenir ponctuellement les investissements immobiliers afin de relancer la construction de logements à un moment où le marché était déprimé. Ce système permettait de déduire de ses revenus fonciers 10 % du montant de l'investissement pendant 4 ans puis 2 % pendant 5 ans (possibilité de continuer à amortir 2 % par an pendant 15 ans supplémentaires. Au bout de 24 ans, amortissement 80 % du bien) avec un abattement forfaitaire de 6 %. Ce déficit foncier pouvait, dans la limite d'un plafond, s'imputer sur le revenu global et réduire ainsi le montant de l'impôt. Pour bénéficier de ce dispositif l'investisseur était obligé de louer nu son bien durant 9 ans en tant que résidence principale du locataire avec une possibilité de prolonger cet amortissement pendant 15 ans supplémentaires à 2 % par an. Les investisseurs pouvaient ainsi déduire jusqu'à 80 % de leur investissement sur 24 ans.

Suppression du dispositif le 30 août 1999.

1999 – 2003 : LOI BESSON

Le dispositif Besson est apparu en 1999. Il offrait la possibilité aux investisseurs acquérant un logement neuf ou réhabilité d'obtenir des réductions d'impôts. Ce dispositif a été mis en place afin de favoriser l'investissement locatif.

L'investisseur pouvait donc déduire 8 % par an du prix d'acquisition du bien de ses revenus fonciers pendant les 5 premières années de location puis 2,5 % les 4 années suivantes (à l'issue de cette période de 9 ans, possibilité de renouveler l'amortissement 2 fois 3 ans à 2,5 % par an). L'abattement forfaitaire est de 6 %. Les déficits fonciers étaient déductibles des revenus à hauteur de 10 700 euros par an. Le supplément devant être reporté, avec les intérêts d'emprunt, sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. L'investisseur pouvait déduire ainsi jusqu'à 65 % de la valeur de son investissement.

Ce système de défiscalisation était possible avec des contreparties sociales. L'investisseur avait l'obligation de louer pendant 9 ans et pouvait prolonger par périodes de 3 ans jusqu'à 15 ans au total. Les ressources du locataire ainsi que le loyer étaient plafonnés.

De plus, après le 9 octobre 2002, il existait la possibilité de louer à un ascendant ou descendant (hors foyer fiscal).

Suppression du dispositif 2003.

2003 – 2006 : LOI DE ROBIEN

La loi De Robien apparaît en 2003. Elle permettait aux investisseurs dans le neuf et dans l'ancien d'obtenir des réductions d'impôts pour un logement destiné à la location à titre de résidence principale. Cette mesure fiscale visait à détendre le marché locatif par un dispositif plus incitatif et plus simple ainsi que d'encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif.

Les avantages fiscaux étaient les mêmes que ceux du dispositif Besson par contre les contreparties sociales étaient moindres. L'amortissement était de 8 % pendant les 5 premières années puis de 2,5 % les 4 années suivantes (à l'issue de cette période de 9 ans, possibilité de renouveler l'amortissement pendant 2 fois 3 ans à 2,5 % par an) et le déficit restait de 10 700 euros par an. L'abattement forfaitaire de 6 % permettait une déduction de 50 % du prix de revient de l'investissement sur les revenus fonciers.

Les plafonds de ressources ont été supprimés et les plafonds de loyers augmentés (nouveau découpage en trois zones (A, B et C). L'engagement du bien en location à titre de résidence principale demeurait à 9 ans prorogeable à 15 ans, tout en ayant la possibilité de louer son bien à un ascendant ou descendant.

Le 1^{er} septembre 2006, le dispositif De Robien a été renforcé, il portait désormais le nom de Loi De Robien recentrée. Il n'offrait de réductions d'impôts que sur les logements neufs. Les paramètres du régime fiscal changeaient : le taux d'amortissement (recentré sur 9 ans), ainsi que le plafond des loyers à respecter (10% au-dessous des prix de marché). Les règles d'amortissement ont changé pour passer à 6 % pendant 7 ans puis 4 % pendant 2 ans. Au total l'amortissement du bien était de 50 % sur 9 ans comme pour le Robien dans sa version "classique".

Suppression de ce dispositif au 30 août 2006.

2006 - 2009 : LOI BORLOO POPULAIRE

Le Borloo populaire voit le jour en 2006 et succède au dispositif De Robien recentré. Il consistait à attribuer des réductions d'impôts aux investisseurs qui achetaient un logement neuf destiné à la location. Ce dispositif, comme ses prédécesseurs, devait inciter à l'investissement locatif.

L'investisseur pouvait ainsi déduire de ses revenus nets imposables (des revenus fonciers dans un premier temps, puis du revenu global), un pourcentage du prix d'acquisition du bien de manière dégressive (6 % pendant 7 ans, puis 4 % pendant 2 ans, et enfin 2,5 % pendant deux périodes de trois ans), et cela sur une durée maximum de 15 ans. Ce dispositif ajoutait une déduction forfaitaire des revenus fonciers bruts fixée à 30 % contre 0 % pour le droit commun depuis la réforme fiscale de 2006, ainsi que la possibilité de reconduire le régime pendant 15 ans avec un engagement de location d'au moins 9 ans. Les plafonds de loyers du Borloo se situaient à des niveaux inférieurs de 20 % à ceux du Robien recentré. Les plafonds de loyers et de ressources correspondaient à ceux du secteur intermédiaire.

Il pouvait déduire jusqu'à 65 % du prix de revient de l'investissement sur les revenus fonciers.

En contrepartie, l'investisseur devait obligatoirement louer son bien durant 9 à 15 ans à titre de résidence principale du locataire. Les loyers étaient plafonnés, et les plafonds fixés annuellement.

Suppression du dispositif le 31 décembre 2009.

2009 - 2013 : LOI SCCELLIER

Le dispositif Scellier apparut en 2009. Destiné aux investissements dans le neuf afin d'obtenir une réduction d'impôts. Il avait pour objectif de soutenir l'investissement locatif privé. Cette loi à deux volets, Scellier et Scellier social, a permis en 2009 aux bénéficiaires une réduction d'impôts de 25 ou 37 % respectivement. La réduction d'impôts était calculée sur le prix de revient du logement : 13 % pour les logements BBC (bâtiment basse consommation) ; cette réduction était répartie sur 9 ans (1,44 % par an), soit un total de 21 % de réduction d'impôts répartis sur 15 ans. Possibilité de déduire 6 % du prix de revient du logement répartis sur 9 années pour des logements non BBC.

Pour bénéficier de la réduction d'impôts, l'investisseur devait louer son bien nu durant 9 ans à titre de résidence principale du locataire, ne faire qu'une seule acquisition par an au titre de ce dispositif. Il avait la possibilité de louer à un ascendant ou descendant (hors foyer fiscal).

Cette loi a entraîné une redéfinition des zones concernées (A bis, A, B1, B2 et C).

2013 : LOI DUFLOT

La loi Duflot promulguée le 1^{er} janvier 2013. Elle permet de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf. L'investisseur peut acquérir 2 logements maximum par an.

La réduction d'impôts sur le revenu est de 18 % du montant de l'investissement, étalée sur 9 ans de manière linéaire et égale. Le dispositif Duflot génère jusqu'à 6 000 euros de réduction d'impôts par an pendant 9 ans.

La réduction d'impôts se calcule dans la limite de deux plafonds :

- d'une part, le prix d'achat des logements est pris en compte jusqu'au montant maximum de 300 000 euros pour une année d'imposition.
- d'autre part, un prix plafond au m² de surface habitable est fixé à 5 500 euros par m², pour toutes les zones.

Afin de bénéficier du dispositif de défiscalisation Duflot, les bailleurs doivent respecter des plafonds de loyers inférieurs au marché locatif. Un plafond de ressources des locataires est également mis en place pour orienter la mesure au bénéfice des classes modestes et moyennes.

Enfin, la loi Duflot fonctionne dans le cadre d'un zonage correspondant aux besoins du marché. Afin de conserver une mixité au sein d'un immeuble, la part des logements éligibles à cette réduction d'impôts est également limitée au sein d'un même programme.

En contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant 9 ans minimum.

2014 : LE PROJET DE LOI PINEL

Le 29 août 2014 a eu lieu la présentation du projet de loi Pinel par le premier ministre, Manuel Valls, qui s'inscrit dans la continuité des lois Scellier et Duflot afin de valoriser l'investissement des particuliers dans l'immobilier neuf par le biais de la défiscalisation immobilière.

L'objectif différenciant de la loi Pinel est de favoriser le secteur de la construction mais aussi de créer des offres de logements à la location là où la demande est forte. Le dispositif Pinel concerne donc tout naturellement les zones tendues (A bis, A, B1 et certaines communes de la zone B2). Elle élargit les durées possibles des engagements de location (6, 9 ou 12 ans contre 9 ans en loi Duflot) et permet sous conditions la location aux ascendants ou descendants.

Contacts Presse Crédit Foncier

Nicolas Pécourt
Directeur Communication externe et RSE
Tél. : 01 57 44 81 07
nicolas.pecourt@creditfoncier.fr

Kayoum Seraly
Responsable Communication Presse et Externe
Tél. : 01 57 44 78 34
kayoum.seraly@creditfoncier.fr



CRÉDIT FONCIER

Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € - RCS Paris n° 542 029 848
Siège Social : 19, rue des Capucines, 75001 Paris - Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy, 94224 Charenton Cedex