

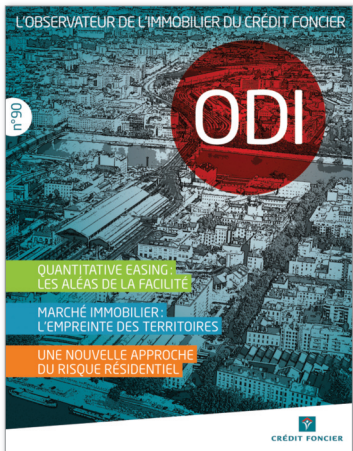
UNE ÉTUDE DU CRÉDIT FONCIER

Quelles sont les motivations des Français qui font le choix de l'investissement locatif en 2016 ?

SEPTEMBRE 2016



DERNIÈRES PUBLICATIONS



Observateur de l'Immobilier
du Crédit Foncier N° 90
Juin 2015



Quelles sont les motivations
des Français qui font le choix
de l'investissement locatif en 2015 ?
Septembre 2015



Les nouvelles régions françaises
et leurs marchés immobiliers
Septembre 2015



L'accession sociale à la propriété
Octobre 2015



Les aides et les financements verts
dans le secteur de l'immobilier
en France en 2015
Novembre 2015



Observateur de l'Immobilier
du Crédit Foncier N° 91
Décembre 2015



L'année immobilière 2015
Juin 2016



Les marchés européens
du crédit immobilier résidentiel
en 2015
Juin 2016



Parcours d'acquisition de la
résidence principale :
du rêve à la réalité
Juin 2016

SOMMAIRE

PAGE 02	SYNTHÈSE
PAGE 04	L'INVESTISSEMENT LOCATIF DES MÉNAGES EN FRANCE
PAGE 06	PARTIE 1 PROFIL DE L'INVESTISSEUR PARTICULIER ÂGE REVENU SITUATION FAMILIALE
PAGE 07	PARTIE 2 TYPE DE BIEN ACHETÉ MAISON OU APPARTEMENT SURFACE COÛT
PAGE 09	PARTIE 3 FINANCEMENT DU BIEN MONTANT APPORT DURÉE
PAGE 10	PARTIE 4 LIEU D'INVESTISSEMENT LES DEUX FRANCE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF PROFILS D'INVESTISSEURS EN RÉGIONS ZONE GÉOGRAPHIQUE DE L'INVESTISSEMENT
PAGE 14	PARTIE 5 MOTIVATIONS DES INVESTISSEURS CHOIX DES INVESTISSEURS PRINCIPALES MOTIVATIONS INTENTION DE REVENTE DU BIEN SATISFACTION DES INVESTISSEURS SUR LEUR OPÉRATION
PAGE 18	HISTOIRE RÉGLEMENTAIRE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

SYNTHÈSE EN 10 CHIFFRES

À la veille du salon Patrimonia (Lyon, 29 et 30 septembre 2016), le Crédit Foncier publie, pour la quatrième année consécutive, une étude sur les caractéristiques du marché de l'investissement locatif. Cette étude repose sur une enquête réalisée auprès de clients du Crédit Foncier afin de mieux connaître les attentes et motivations des particuliers qui investissent dans l'immobilier. Près de 6 000 personnes y ont répondu entre le 11 et le 31 juillet 2016.

15,4 %



La part du locatif privé dans le total des logements construits devrait être proche de 15,4 % en 2016.

Estimée sur les premiers mois de l'année, cette part augmente de façon significative par rapport à l'année précédente (la part était de 14,2 % en 2015).

Voir page 4.

45 M²



En moyenne, la surface d'un bien acquis au titre de l'investissement locatif est de 45 m² correspondant généralement à un 2 pièces.

Depuis plusieurs années, les investisseurs se tournent majoritairement vers les petites surfaces (2 pièces ou studios pour la moitié des investisseurs au 1^{er} semestre 2016).

Voir page 7.

164 000 €



Le coût médian d'une opération d'investissement locatif s'élève à 164 000 euros au 1^{er} semestre 2016.

Après une hausse enregistrée entre 2010 et 2014 (+10 %), le coût médian s'inscrit en retrait (-1 % par rapport à 2014) au 1^{er} semestre 2016.

Voir page 8.

19 ans et 10 mois



Au 1^{er} semestre 2016, la durée moyenne du financement d'un bien locatif est de 19 ans et 10 mois.

Cette durée est en baisse depuis 2010 (la durée était alors de 20 ans et 6 mois). La baisse de la durée moyenne du financement d'un bien locatif s'explique par le niveau de taux d'intérêt très bas du 1^{er} semestre 2016.

Voir page 9.

69 300 €

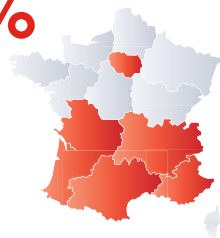


Le revenu annuel médian d'un investisseur locatif s'établit à 69 300 euros.

Le revenu annuel médian d'un ménage investisseur locatif est en hausse de 9 % sur les 6 dernières années (2010/2016). Il existe de fortes disparités régionales: c'est en Ile-de-France (79 670 euros) et en PACA (72 250 euros) que le revenu est le plus élevé.

Voir page 6.

79 %



5 régions sur 13 concentrent 79 % de l'investissement locatif : Occitanie, Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Parmi ces cinq régions, entre 2010 et 2016, trois régions (Ile-de-France, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes) ont vu leur part augmenter.

Voir page 10.

65 %

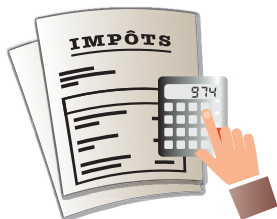


Parmi les actifs privilégiés pour se constituer une épargne, le choix des investisseurs se porte en premier sur l'immobilier.

65 % des personnes interrogées répondent qu'elles favoriseraient, en premier choix, l'immobilier si elles avaient une somme d'argent à investir. 19 % investiraient dans une assurance-vie, 11 % dans un livret d'épargne sécurisé et 10 % sur les marchés financiers.

Voir page 14.

50 %



Trois motivations principales expliquent la réalisation d'un investissement locatif.

La perspective de payer moins d'impôts (50 % des répondants) reste au premier rang. Viennent ensuite la perspective de se constituer un patrimoine (47 %) et le moyen de disposer d'un revenu complémentaire à la retraite (46 %).

Voir page 15.

54 %



Plus de la moitié des personnes ayant réalisé un investissement locatif dans le neuf projettent de revendre le bien acheté.

54 % des investisseurs dans le neuf projettent de revendre, plus tard, le bien acheté contre 30 % seulement dans l'ancien.

Voir page 16.

82 %



Plus des trois quarts des investisseurs sont satisfaits de leur investissement au 1^{er} semestre 2016.

31 % indiquent qu'ils sont très satisfaits, 51 % qu'ils sont assez satisfaits, 10 % assez insatisfaits et 8 % tout à fait insatisfaits. De façon significative, la part des investisseurs "très ou assez satisfaits" ne cesse d'augmenter : 66 % en 2013, 74 % en 2014, 77 % en 2015 et 82 % en 2016.

Voir page 16.

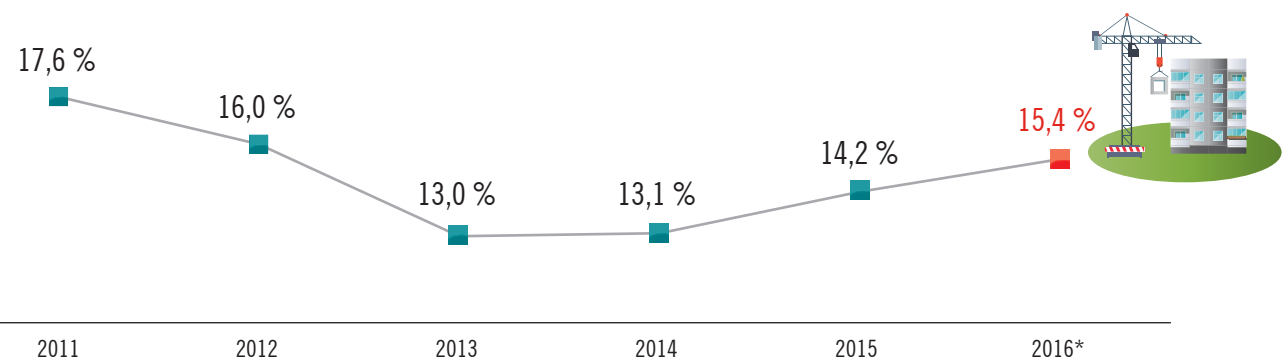
L'INVESTISSEMENT LOCATIF DES MÉNAGES EN FRANCE

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 nombreuses attentes des investisseurs particuliers.

A la veille du salon Patrimonia (Lyon, 29 et 30 septembre 2016), rendez-vous annuel des investisseurs, le Crédit Foncier a réalisé, pour la quatrième année consécutive, une enquête auprès de ses clients pour mieux connaître les attentes et motivations des particuliers qui investissent dans l'immobilier. Près de 6 000 personnes (5 978) y ont répondu entre le 11 et le 31 juillet 2016.

Après plusieurs années de baisse (la part de l'investissement locatif est ainsi passée de 17,6 % du total des logements construits en 2011 à 13,1 % en 2014), le segment de l'investissement locatif semble repartir dans un contexte, par ailleurs, de progression du marché global de l'immobilier résidentiel neuf. Estimée sur les premiers mois de l'année, la part des investissements locatifs pourrait être de 15,4 % en 2016.

Part du locatif privé dans le total de logements construits



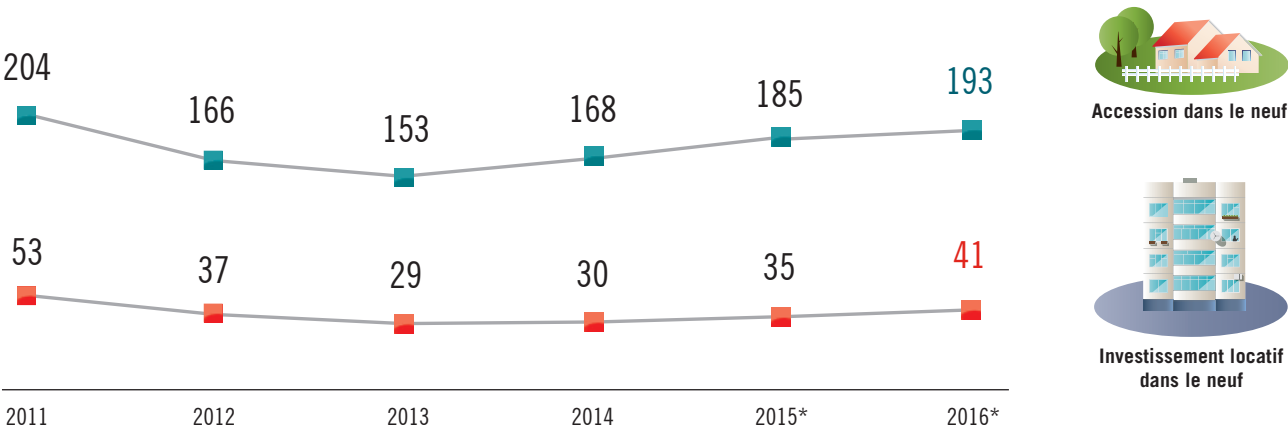
* Préviation

Souces : DAEI, SES, AEREL, Crédit Foncier Immobilier.

NOMBRE D'OPÉRATIONS FINANCÉES À CRÉDIT DANS LE NEUF

Entre 2011 et 2015, le nombre d'opérations d'investissement locatif dans le neuf financées par un prêt immobilier a baissé de façon significative (-34 %), passant de 53 000 opérations en 2011 à 35 000 en 2015. L'année 2016 devrait se solder par 41 000 opérations d'investissement locatif dans le neuf, soit une hausse de 17 % par rapport à 2015.

Nombre d'opérations immobilières dans le neuf financées par un crédit



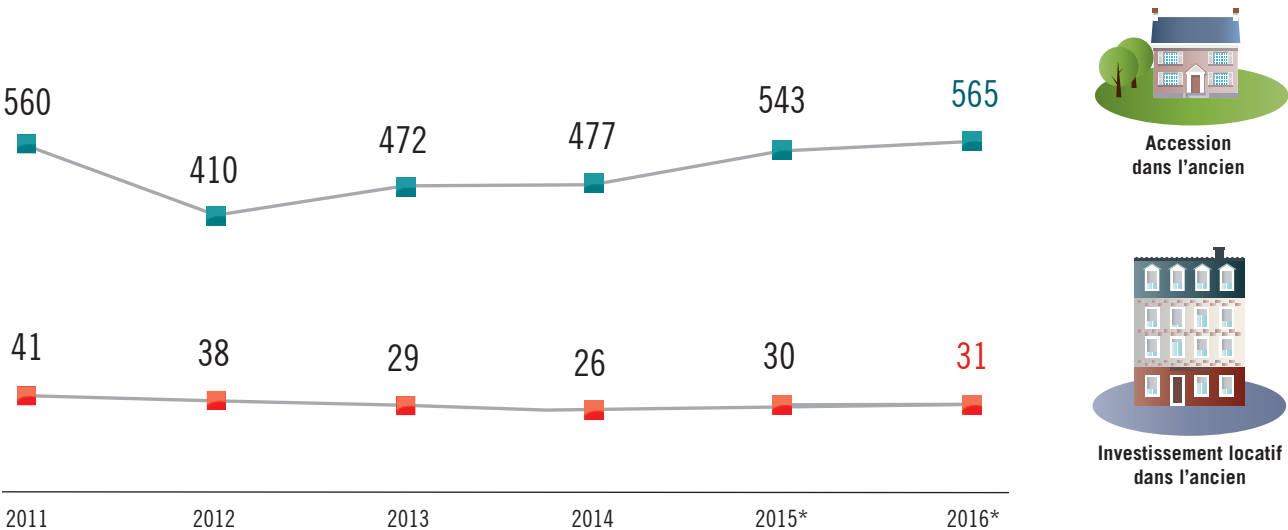
* Préviation

Sources : modèle Fanie, Sitadel II, OPCI, Crédit Foncier Immobilier.

NOMBRE D'OPÉRATIONS FINANCÉES À CRÉDIT DANS L'ANCIEN

Le nombre d'opérations d'investissement locatif financées à crédit dans l'ancien a baissé de 27 % entre 2011 (41 000 opérations) et 2015 (30 000 opérations). L'année 2016 devrait connaître une hausse (+3 %) avec près de **31 000** opérations financées à crédit dans l'ancien, une hausse toutefois moindre que celle constatée dans le neuf.

Nombre d'opérations immobilières dans l'ancien financées par un crédit



* Préviation

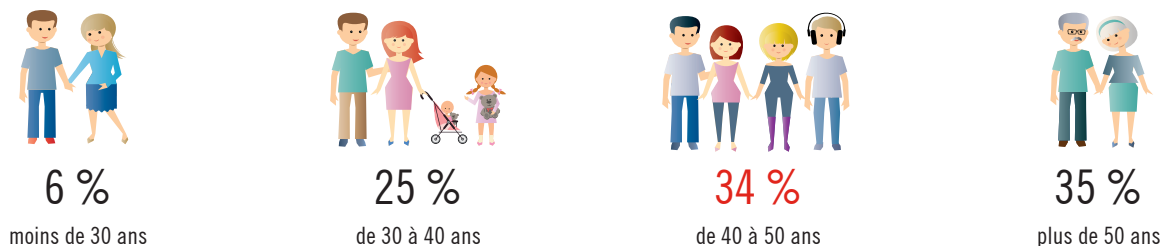
Sources : modèle Fanie, Sitadel II, OPCI, Crédit Foncier Immobilier.

1^{ÈRE} PARTIE PROFIL DE L'INVESTISSEUR PARTICULIER

Le Crédit Foncier a reconstitué une rétrospective de l'évolution du profil des investisseurs locatifs particuliers de 2010 à 2016 (1^{er} semestre). Il en ressort les conclusions suivantes :

1.1 ÂGE

Au cours des dernières années, l'âge moyen est resté stable ; il oscille **entre 45 et 46 ans** quasiment 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 (69 %).

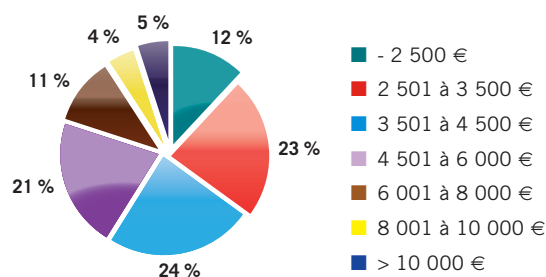


1.2 REVENU

Le revenu annuel médian s'établit à **69 300 euros**, un niveau en forte augmentation depuis 2010. Sur six ans, entre 2010 et 2016, il est en hausse de 8,7 %.

Mais il existe de fortes disparités selon les régions : le revenu annuel médian des investisseurs particuliers est ainsi supérieur en Ile-de-France (79 670 euros) de près de 15 % à la moyenne nationale, en Provence-Alpes-Côte d'Azur (72 250 euros) de près de 5 % et en Auvergne Rhône-Alpes (71 120 euros) de près de 3 % ; en région Occitanie (68 800 euros) il est inférieur de près de 1 % et en Pays de Loire (61 900 euros) de près de 11 % par rapport à la moyenne nationale.

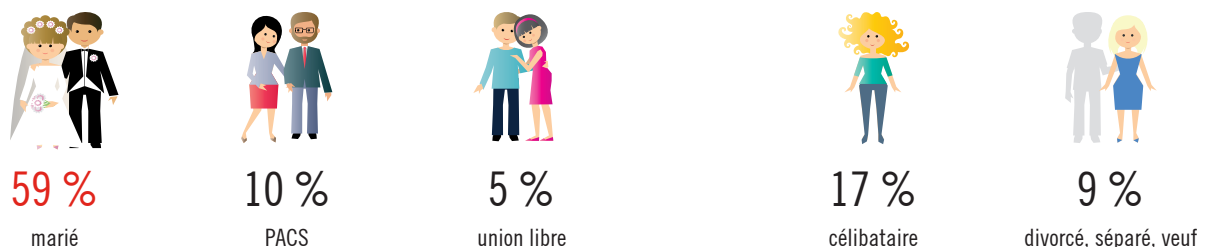
Près des deux tiers des investisseurs locatifs ont un revenu mensuel supérieur à 3 500 euros.



Tranches de revenu par mois

1.3 SITUATION FAMILIALE

Les investisseurs **vivent majoritairement en couple** : 59 % sont mariés, 10 % sont pacsés et 5 % en union libre. Seuls 17 % déclarent être célibataires et 9 % divorcés, séparés ou veufs. Le poids des couples ne cesse de croître avec 74 % en 2016 contre 70 % en 2010.

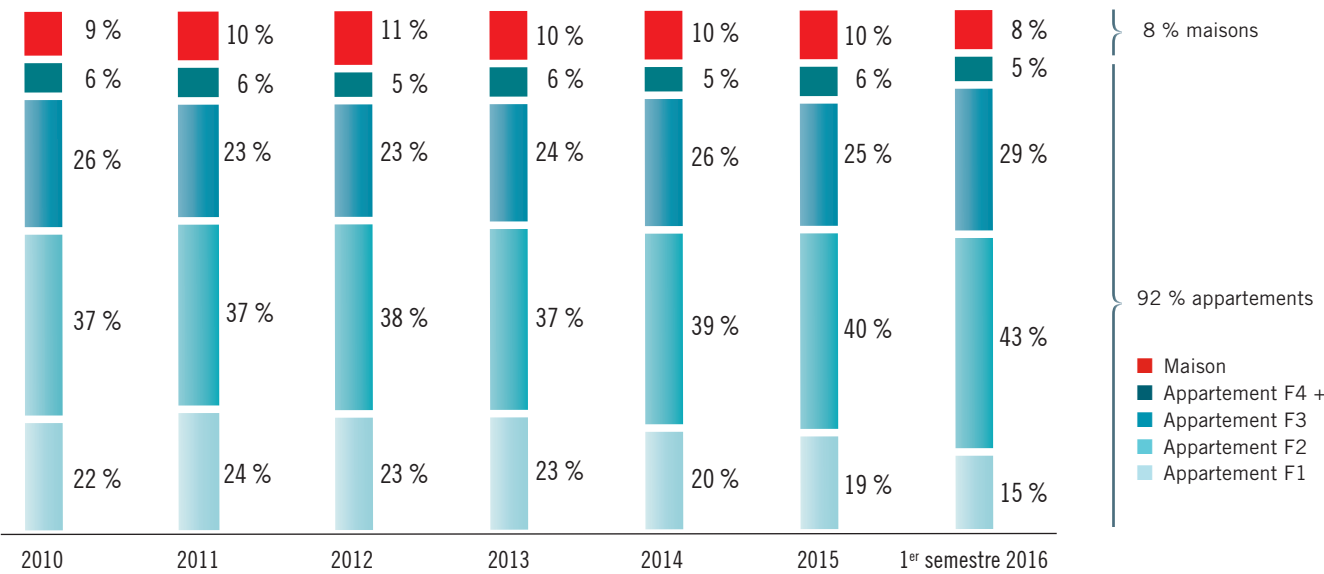


2ÈME PARTIE TYPE DE BIEN ACHETÉ

2.1 MAISON OU APPARTEMENT

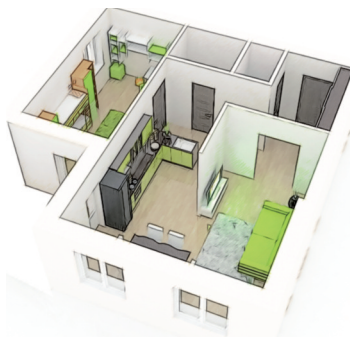
Les investisseurs privilégient les **appartements (92 %)** contre seulement 8 % pour les maisons.
La part des studios et 2 pièces est majoritaire (58 %).

Type de logement (hors SCPI)



2.2 SURFACE

Le bien acquis au titre de l'investissement locatif comporte en moyenne **2 pièces** pour une **surface de 45 m²**.

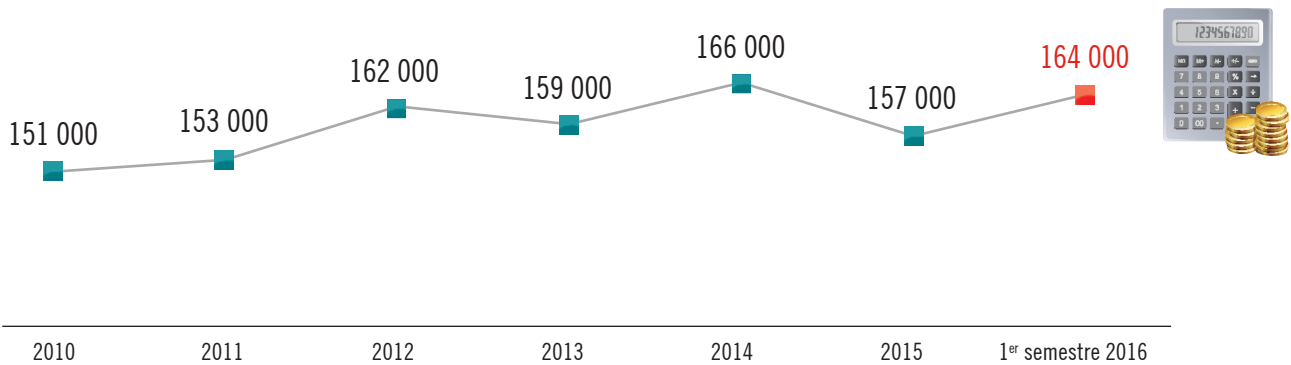


2 pièces
45 m²

2.3 COÛT

Coût médian en euros

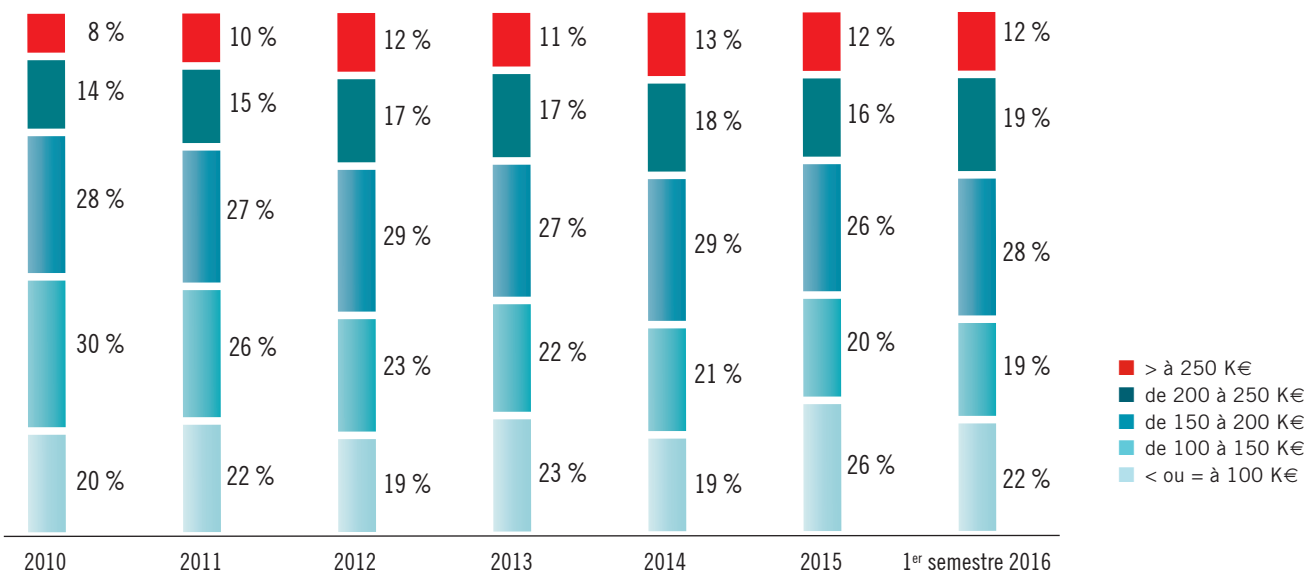
Le coût médian d'une opération d'investissement locatif s'élève à **164 000 euros** au 1^{er} semestre 2016. Après une hausse enregistrée entre 2010 et 2014 (+10 %), le coût médian s'inscrit en léger retrait (-1 % par rapport à 2014) au 1^{er} semestre 2016.



Coût d'opération

Au cours des six dernières années (2010-2016) :

- la part des biens immobiliers dont le prix est inférieur à 100 000 euros passe de 20 % en 2010 à 22 % au 1^{er} semestre 2016 ;
- la part des biens dont le prix est supérieur à 200 000 euros passe de 22 % en 2010 à 31 % au 1^{er} semestre 2016 ; la part des biens dont le prix est compris entre 100 000 et 200 000 euros régresse de 58 % en 2010 à 47 % au 1^{er} semestre 2016.



3ÈME PARTIE FINANCEMENT DU BIEN

3.1 MONTANT

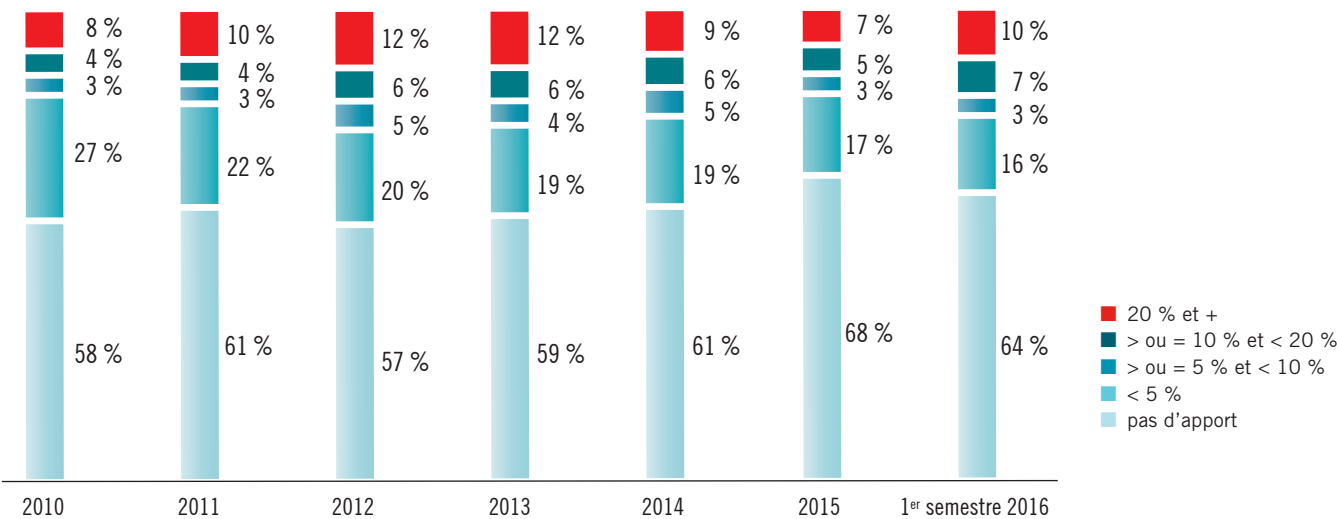
La quasi-totalité du prix d'acquisition est financée à crédit: en 2016, en moyenne le **financement** porte sur un montant de **160 000 euros** pour un bien d'une valeur moyenne de 164 000 euros. Le mouvement de baisse des taux enregistré depuis plusieurs années a incité les investisseurs à davantage augmenter la part financée (de 94 % en 2010 à 98 % en 2016).

Le montant médian emprunté est en hausse de 13 % entre 2010 et 2016.

3.2 APPORT

De même, la répartition du taux d'apport a sensiblement évolué depuis 2010. Ainsi, au 1^{er} semestre 2016, les dossiers sans apport financés par le Crédit Foncier représentent **64 % de l'ensemble des dossiers**, contre 58 % en 2010.

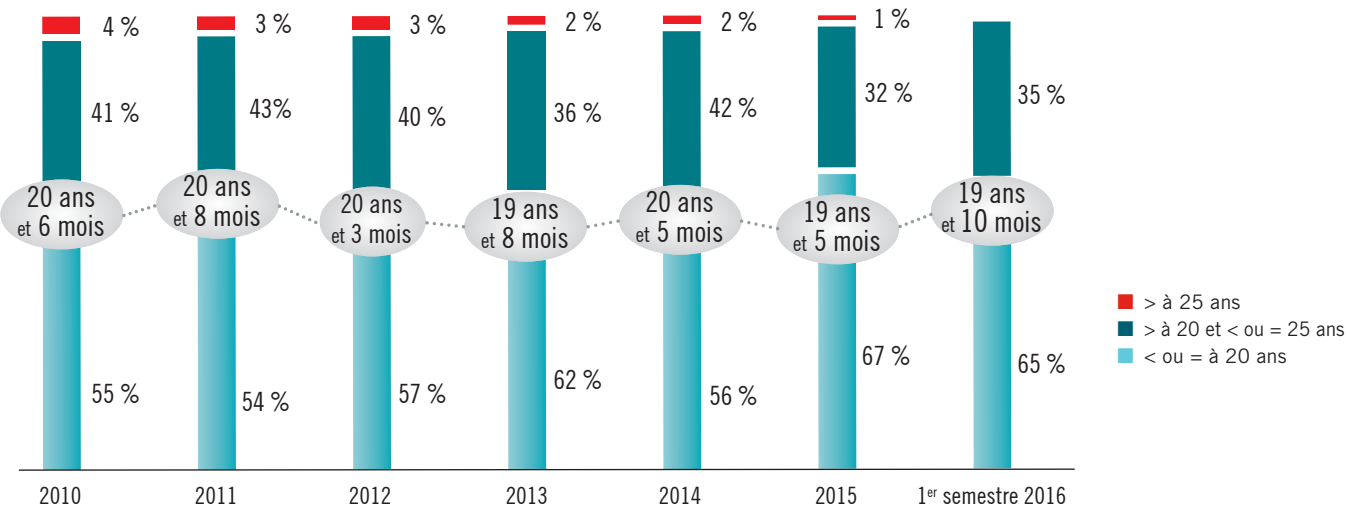
Taux d'apport



3.3 DURÉE

La durée moyenne de l'opération est de 19 ans et 10 mois au 1^{er} semestre 2016, contre 20 ans et 6 mois en 2010. Le niveau très bas des taux d'intérêt permet de réduire la durée du prêt, tout en augmentant la quotité financée.

Durée de l'opération



4ÈME PARTIE 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 79 % de l'investissement locatif dans cinq régions sur treize : **Occitanie, Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur.**
- la deuxième concerne les huit autres régions de l'Hexagone.

Ce phénomène de concentration s'accroît, **la part de ces cinq régions passe ainsi de 76 % en 2010 à 79 % en 2016.**

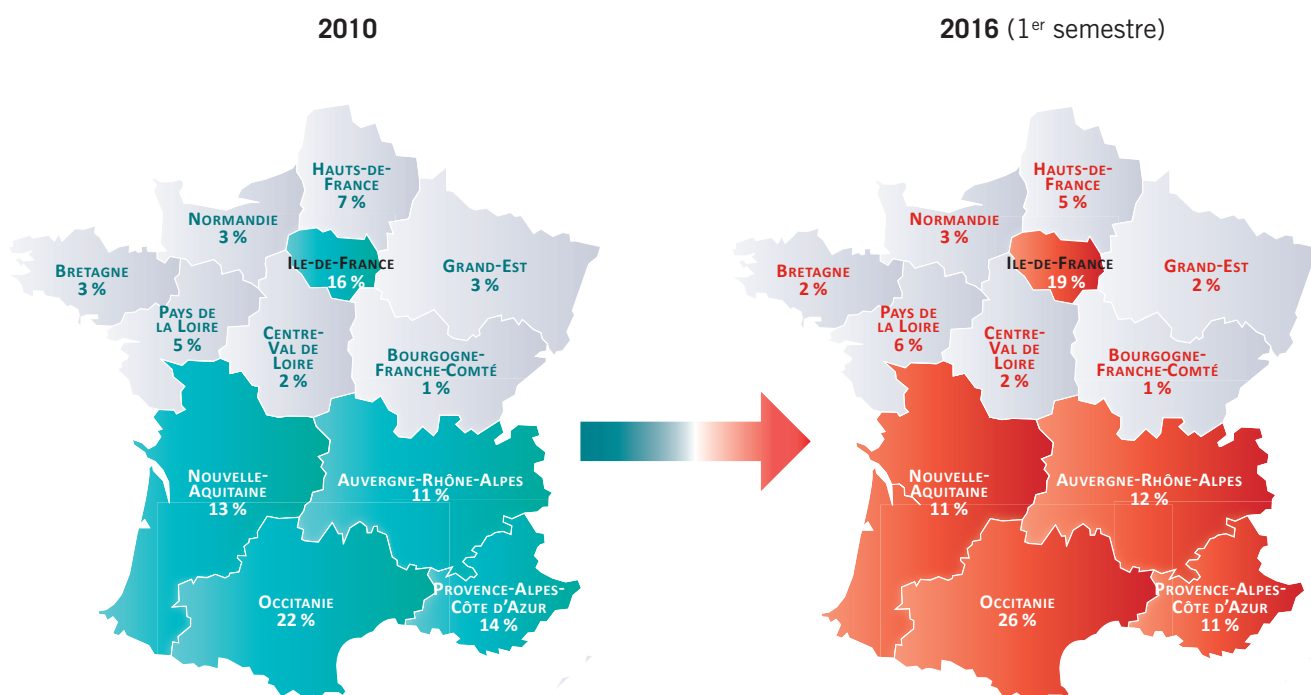
En 2016, comme les années précédentes et malgré le nouveau découpage des régions, les investisseurs privilégient toujours l'Occitanie (26%), l'Ile-de-France (19 %), l'Auvergne-Rhône-Alpes (12 %), la Nouvelle-Aquitaine (11 %) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (11 %)

2010 et 2016 :

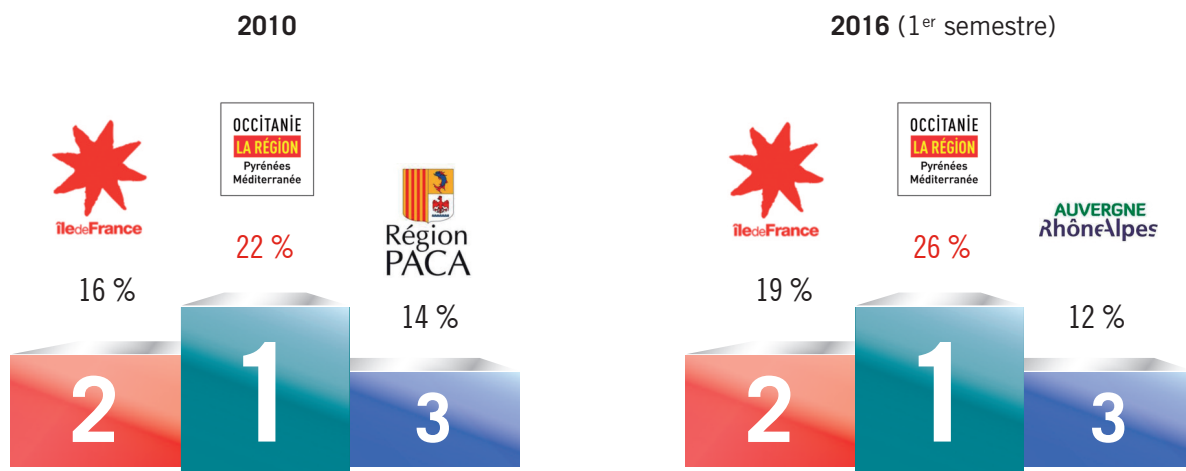
- Occitanie : de 22 % en 2010 à 26 % en 2016
- Ile-de-France : de 16 % en 2010 à 19 % en 2016
- Auvergne-Rhône-Alpes : 11 % en 2010 à 12 % en 2016.

Deux autres régions voient leur part baisser :

- PACA : de 14 % en 2010 à 11 % en 2016
- Nouvelle-Aquitaine : de 13 % en 2010 à 11 % en 2016.



Podium de l'investissement locatif



PROFILS D'INVESTISSEURS EN REGIONS



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 et 7 mois), la surface habitable (43 m²) ainsi que la durée moyenne de l'opération (20 ans et 6 mois) diffèrent de la moyenne nationale.

Le revenu annuel médian d'un investisseur francilien atteint 79 670 euros, soit +15 % par rapport à la moyenne nationale (69 300 euros) ; ce qui influence directement le coût médian du bien, 27 % plus élevé (209 000 euros) et le montant médian financé (+24 % pour 199 000 euros de financement dans le bassin parisien).



C'est la région **Occitanie** qui se rapproche le plus du profil national.

En revanche, on note des disparités sur le coût médian de l'opération, probablement du fait de son poids (26 % des investisseurs nationaux) qui est de 183 000 euros dans la région Occitanie contre 164 000 euros au niveau national (+12 %). Tout comme en Ile-de-France, ces différences notables ont un impact sur le financement du bien.

En Occitanie, le montant médian emprunté est supérieur de 14 % (182 000 euros) ce qui rallonge la durée moyenne du prêt de 2 ans et 5 mois (soit 22 ans et 3 mois).



La région **Auvergne-Rhône-Alpes** présente également un profil investisseur divergent du profil moyen national.

En effet, l'âge de l'emprunteur (48 ans), le revenu annuel médian (71 120 euros), le coût médian de l'opération (203 000 euros) et la surface habitable (47 m²) sont plus élevés qu'au niveau national. S'agissant du financement, le montant médian est également plus élevé de 21 % (194 000 euros) ce qui n'a pourtant pas d'incidence sur la durée moyenne du crédit (19 ans et 10 mois) identique à celle observée au niveau national.



En région **PACA**, le profil de l'investisseur diffère également du profil national. L'âge de l'emprunteur (46 ans et 9 mois) et le revenu annuel médian (72 250 euros) sont plus élevés qu'au niveau national.

S'agissant du financement, le montant médian est également plus élevé de 8 % (191 000 euros) ce qui a pourtant peu d'incidence sur la durée moyenne du crédit (19 ans et 7 mois dans cette région contre 19 ans et 10 mois au niveau national).

4.3 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**, il se fera majoritairement dans une **zone géographique éloignée du domicile de l'investisseur** : 62 % des investisseurs acquerront dans une autre région ou un autre département que celui où ils résident (67 % en 2015);
- s'il s'agit d'un investissement **dans l'ancien**, il se fera **à proximité du domicile de l'investisseur** (67 % contre 68 % en 2015).

Lieu d'investissement : proximité/éloignement

Dans le neuf



38 %
près de chez vous



18 %
dans un autre département

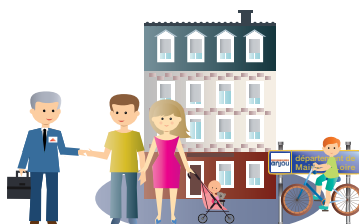


44 %
dans une autre région

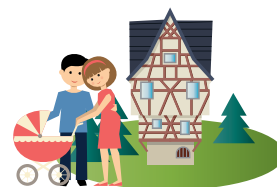
Dans l'ancien



67 %
près de chez vous



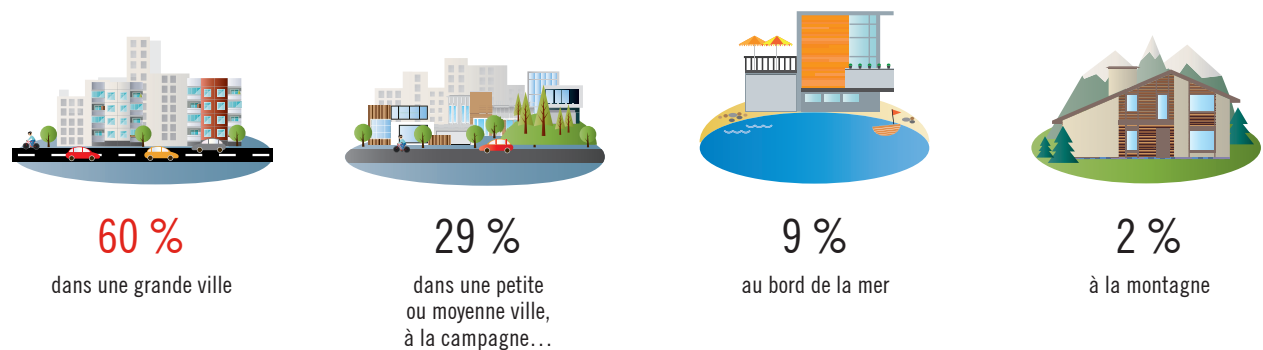
15 %
dans un autre département



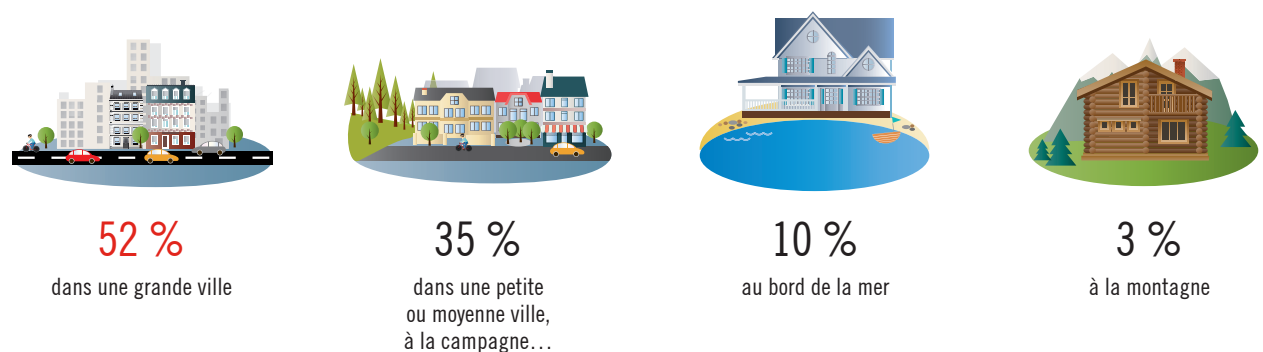
18 %
dans une autre région

Lieu d'investissement : ville / mer / montagne

Dans le neuf



Dans l'ancien



60 % des investisseurs dans le neuf (53 % en 2015) contre 52 % dans l'ancien choisissent d'investir dans une grande ville afin d'assurer la location de leur bien.

Tout comme en 2015 cette année, le choix des investisseurs dans l'ancien se porte moins sur les résidences de bord de mer, passant ainsi de 16 % en 2014 à 10 % en 2015 et 2016.

5ÈME PARTIE MOTIVATIONS DES INVESTISSEURS

5.1 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?", 65 % des personnes interrogées répondent qu'elles préféreraient investir, en premier choix, dans l'immobilier.

Choix d'investissement

Le choix de l'immobilier comme actif privilégié des investisseurs s'accroît : 65 % en premier choix 2016, contre 57 % en 2015, soit une hausse de huit points.

En revanche, la part des investisseurs favorisant comme premier choix l'assurance-vie (19 %) a subi une baisse par rapport à 2015 (24 %).



dans l'immobilier



dans les marchés financiers
(actions, obligations,...)



dans l'épargne sécurisée
(livret d'épargne, PEL,...)



dans l'assurance-vie



65 %

CHOIX 1

dans l'immobilier



19 %

dans l'assurance-vie



11 %

dans l'épargne sécurisée



10 %

dans les marchés financiers



39 %

CHOIX 2

dans l'assurance-vie



31 %

dans l'épargne sécurisée



16 %

dans les marchés financiers



14 %

dans l'immobilier



35 %

CHOIX 3

dans l'épargne sécurisée



31 %

dans l'assurance-vie



22 %

dans les marchés financiers



11 %

dans l'immobilier



52 %

CHOIX 4

dans les marchés financiers



23 %

dans l'épargne sécurisée



12 %

dans l'assurance-vie



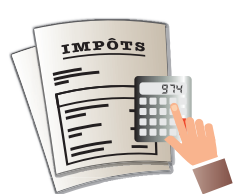
10 %

dans l'immobilier

Plusieurs réponses possibles.

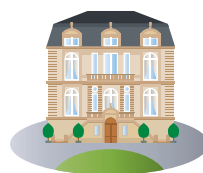
5.2 PRINCIPALES MOTIVATIONS

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



pour payer moins d'impôts

50 % Total
71 % Neuf
16 % Ancien



pour vous constituer
un patrimoine

47 % Total
41 % Neuf
56 % Ancien



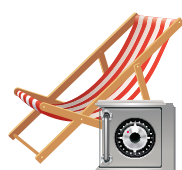
pour disposer d'un revenu
complémentaire à la retraite

46 % Total
38 % Neuf
59 % Ancien



pour transmettre un bien
à vos enfants

29 % Total
24 % Neuf
38 % Ancien



pour disposer d'un capital
dans quelques années

27 % Total
27 % Neuf
28 % Ancien



car l'immobilier est
une valeur refuge

17 % Total
15 % Neuf
22 % Ancien



pour l'occuper le jour où
vous serez à la retraite

6 % Total
6 % Neuf
8 % Ancien



Autres

4 % Total
2 % Neuf
6 % Ancien

Plusieurs réponses possibles.

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

- 1^{ère} motivation : la perspective de **payer moins d'impôts** pour 50 % des personnes sondées (neuf et ancien) reste au premier rang. Toutefois, cette motivation est nettement plus forte pour les investisseurs dans le neuf (71 %) que dans l'ancien (16 %);
- 2^{ème} motivation : la perspective de **se constituer un patrimoine** pour 47 % des personnes sondées ; cette motivation est bien plus forte dans l'ancien (56 %) que dans le neuf (41 %) ;
- 3^{ème} motivation : le moyen de disposer d'un **revenu complémentaire à la retraite** pour 46 % des personnes sondées, c'est d'ailleurs la première motivation des investisseurs dans l'ancien (59 %), perspective bien plus forte que dans le neuf (38 %).

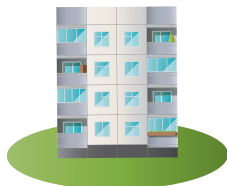
Comme observé les années précédentes, la perspective de **transmettre un bien aux enfants** est la troisième motivation pour les investisseurs dans l'ancien (38 % des personnes interrogées en 2016).

5.3 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, 54 % des investisseurs projettent de revendre le bien acheté contre 30 % des investisseurs dans l'ancien.

La part des investisseurs dans le neuf qui souhaitent revendre leur bien ne cesse de diminuer, passant de 62 % en 2013 à 54 % en 2016 soit -13 % en 3 ans. Dans l'ancien, cette part, après avoir stagné entre 2013 et 2014 (36 % en 2013, 37 % en 2014 et 31 % en 2015), est en baisse en 2016 pour atteindre 30 %.

Dans le neuf



54 %

OUI



15 %

NON



31 %

ne se prononcent pas

Dans l'ancien



30 %

OUI



32 %

NON



38 %

ne se prononcent pas

5.4 SATISFACTION DES INVESTISSEURS SUR LEUR OPERATION

Comme en 2015, plus des trois quarts des investisseurs sont satisfaits de leur investissement au 1^{er} semestre 2016 (31 % sont très satisfaits et 51 % assez satisfaits). Ils n'étaient que deux tiers en 2013 et près de trois quarts en 2014.



31 %

sont très satisfaits



51 %

sont assez satisfaits



10 %

sont assez insatisfaits



8 %

sont tout à fait insatisfaits

Pourtant seulement 40 % des primo-investisseurs 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 40 % des primo-investisseurs répondent favorablement. Cependant, cette part enregistre chaque année une évolution positive: 25 % en 2013, 29 % en 2014 et 32 % en 2015.



primo-investisseurs*

40 % OUI

28 % NON

32 % ne se prononcent pas



investisseurs confirmés

61 % OUI

18 % NON

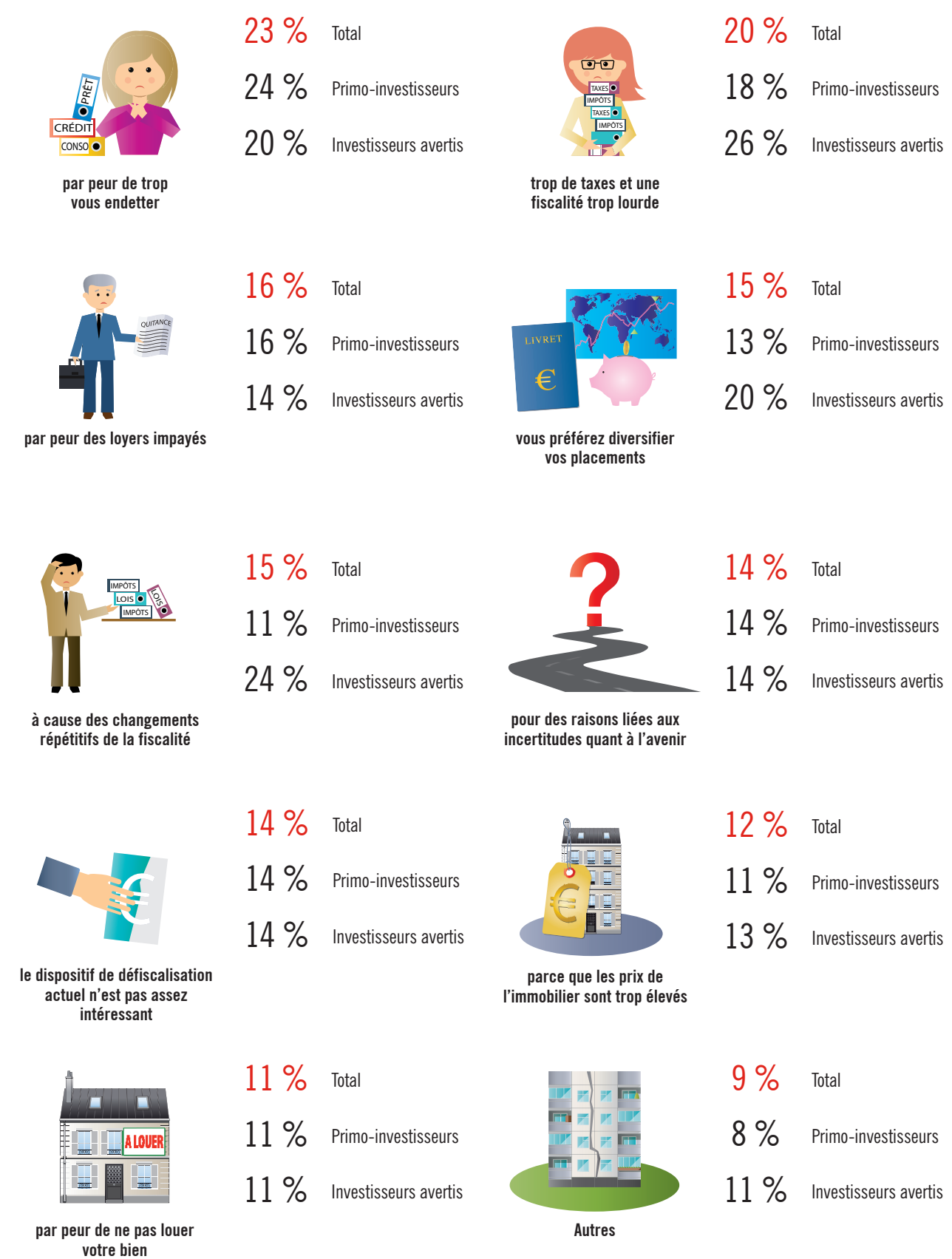
21 % ne se prononcent pas

* Répondent par rapport à leur premier investissement

Plus de la moitié (61 %) des investisseurs confirmés a l'intention de refaire un jour un investissement locatif. Cette proportion est en nette augmentation comparée aux années 2013 (35 %), 2014 (38 %) et 2015 (50 %).

Les personnes interrogées ne souhaitant pas refaire un jour un investissement locatif évoquent majoritairement comme raisons : “la peur de trop s'endetter” (23 %) et “trop de taxes et une fiscalité trop lourde” (20 %).

Principaux freins à un nouvel investissement



Plusieurs réponses possibles.

HISTOIRE RÉGLEMENTAIRE 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 de protéger le 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 objectifs 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 réaugmentée 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 réalisés.

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 de 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 intermédiaire.

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 en 2003.

2003 – 2006 : LOI DE ROBIEEN

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 en revanche 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 du dispositif le 30 août 2006.

2006 - 2009 : LOI BORLOO POPULAIRE

Le Borlooo 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 Borlooo 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 - 2012 : LOI SCELLIER

Le dispositif Scellier apparaît en 2009. Il est 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).

Suppression du dispositif le 31 décembre 2012.

2013 : LOI DUFLOT

La loi Duflot entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, permettait de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf destiné à la location à des personnes physiques intermédiaires, en zones tendues. L'investisseur pouvait acquérir 2 logements maximum par an.

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

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

- d'une part, le prix d'achat des logements était 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 fixé à 5 500 euros par m², pour toutes les zones.

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

Enfin, la loi Duflot fonctionnait 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 était 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.

Suppression du dispositif le 31 août 2014.

2014 : LOI PINEL

Le dispositif Pinel est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2014. Il s'inscrit dans la continuité des lois Scellier et Duflot afin de favoriser l'investissement locatif des particuliers dans l'immobilier neuf par le biais d'une défiscalisation spécifique. Il concerne les opérations réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Ce dispositif devrait être prolongé jusqu'au 31 décembre 2017 par la loi de finances pour 2017 dont le projet sera examiné à l'automne.

L'objectif de la loi Pinel est de favoriser la construction de logements dans les zones tendues (A bis, A, B1 et certaines communes de la zone B2) et donc d'accroître l'offre de logements à la location là où la demande est forte.

L'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu de 2 % par an de la 1^{ère} à la 9^{ème} année. La durée minimale de location est de 6 ans et une option de prolongation ouvre droit à une réduction d'impôt supplémentaire de 1 % par an de la 10^{ème} à la 12^{ème} année. Il s'agit là de dispositions spécifiques au dispositif Pinel.

Pour bénéficier du dispositif Pinel, le particulier doit s'engager à louer le bien nu à usage d'habitation principale et à un loyer inférieur à celui du marché pendant 6 ans minimum. Il peut être prolongé en option à 9 ou 12 ans. Le logement doit être situé en zone tendue. Les ressources du locataire ne doivent pas excéder un certain plafond qui dépend de la localisation et de la composition du ménage. Depuis le 1^{er} janvier 2015, le dispositif Pinel autorise la location à un ascendant ou un descendant du propriétaire dès lors qu'il ne relève pas du même foyer fiscal que l'investisseur.

Le logement doit également respecter un niveau de performance énergétique globale.

Ce type d'opération est limité pour chaque propriétaire investisseur à deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 euros par an). La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement global à 10 000 euros des avantages fiscaux.

Contacts Presse Crédit Foncier

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

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

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

