

# DOSSIER DE PRESSE

Redonner de l'air au logement locatif

Conférence de presse

3 avril 2003

Contacts presse : *Guénola du COUËDIC*  
*Emmanuelle DORMOND*

*01 40 81 31 59*  
*01 40 81 33 85*

# Sommaire

1. Communiqué de presse
2. Le projet présenté par Gilles de Robien
  - L'ancien dispositif
  - Les améliorations de la loi de finances pour 2003
  - Les innovations majeures du nouveau dispositif
3. Tableau des plafonds de loyers dans le cadre du nouveau dispositif
4. Quelques exemples d'investissements locatifs  
(simulations dans le cadre du nouveau dispositif)
5. Les ventes de logements locatifs réalisées par les promoteurs
6. Cartes des zones du dispositif Besson et du nouveau dispositif

Communiqué de presse  
Le 3 avril 2003

## **Gilles de Robien veut redonner un nouvel élan pour le logement locatif**

Ce jeudi 3 avril 2003, Gilles de Robien, Ministre de l'Équipement a présenté le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif, proposé par le Gouvernement au Parlement.

Il a fait l'objet d'un amendement au projet de loi portant diverses dispositions en matière d'Urbanisme, d'Habitat et de Construction, en cours d'examen au Parlement qui devrait être définitivement voté d'ici la fin de la session parlementaire.

Il s'appliquera avec effet rétroactif au 3 avril 2003.

Le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif proposé par Gilles de Robien vise à redonner de l'oxygène à un marché au bord de l'asphyxie dans certaines zones où, confrontés à une hausse continue des loyers et à une raréfaction dramatique de l'offre, les locataires rencontrent toujours plus de difficultés à se loger.

### **Détendre le marché locatif par un dispositif plus incitatif**

Conscient de l'étranglement du marché et fort d'une démarche pragmatique, Gilles de Robien propose un dispositif plus incitatif que le dispositif actuel, pour donner toute son efficacité à l'amortissement fiscal.

Ce projet poursuit trois objectifs majeurs :

- détendre le marché locatif dont la situation est extrêmement tendue dans certaines zones,
- encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif,
- relancer la construction en Ile-de-France et dans d'autres zones très tendues, ce qui contribuera également à soutenir l'emploi, notamment dans le secteur du bâtiment.

## **Des innovations en faveur d'une plus grande simplicité et d'une réelle attractivité**

Le nouveau dispositif proposé supprimera les contraintes et imperfections du dispositif Besson, souvent soulignées par les professionnels.

Les innovations majeures portent sur :

- l'augmentation des plafonds de loyers, alliée à une simplification du zonage en 3 zones
- la suppression des plafonds de ressources des locataires

## **L'augmentation des plafonds de loyers, alliée à une simplification du zonage en 3 zones**

Les professionnels soulignent l'inadaptation des plafonds de loyers par rapport aux loyers de marché notamment à Paris intra muros, dans les Hauts-de-Seine, dans une partie de la Seine-Saint-Denis, de la Seine-et-Marne, des Yvelines et du Val-de-Marne, ainsi que dans un grand nombre d'agglomérations de province dont notamment Lyon, Nice, Cannes-Grasse-Antibes et certaines zones frontalières (Strasbourg, Annecy, agglomération genevoise) ou touristique.

Les plafonds de loyers dans les zones tendues sont fixés dans le nouveau dispositif à environ 90% du loyer du marché des logements neufs, soit une augmentation d'environ 40% des loyers plafonds dans les actuelles zones I et II.

Les nouveaux plafonds de loyers retenus dans le cadre du nouveau dispositif s'appliquent aux locations de logements acquis neufs ou mis en chantier à compter du 3 avril 2003. Ils varient selon la zone géographique.

Le nouveau zonage est un système plus simple que l'ancien zonage en 4 zones et plus conforme aux réalités locales et comprend 3 zones, reposant sur des critères démographiques et économiques :

- la zone A : agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français ;
- la zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières ;
- la zone C : reste du territoire.

Ces plafonds seront fixés par un décret qui sera publié prochainement.

## **LA SUPPRESSION DES PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES**

Afin de simplifier le dispositif, les plafonds de ressources du dispositif d'aide à l'investissement locatif sont supprimés.

La suppression des plafonds de ressources est de nature législative et sera incluse dans le projet de loi DDUHC, en cours d'examen par le Parlement, avec une date d'effet au 3 avril 2003.

## **D'autres innovations en cours de finalisation**

### **L'extension aux locations déléguées**

Afin de permettre à des bailleurs de déléguer la gestion locative de leur logement, le nouveau dispositif s'applique aux locations intermédiées.

Cette mesure permettra de développer une offre nouvelle en particulier de résidences pour étudiants répondant ainsi à une demande de plus en plus forte dans les villes universitaires.

Cette mesure est également de nature législative.

### **L'adaptation de la réglementation en faveur des SCPI**

La collecte des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) leur permet d'investir dans des secteurs géographiques ou des catégories de logements, en particulier les grands appartements, investissements qu'un investisseur individuel jugerait trop risqués. La nouvelle mesure vise à rééquilibrer les conditions d'amortissement de leurs investissements, à l'image des avantages consentis aux acquéreurs en direct ou investisseurs individuels.

Afin de déduire du montant des investissements les frais de gestion, il sera admis de calculer l'amortissement sur 95% du montant total de la souscription avec effet à compter de la date de celle-ci.

Cette nouvelle mesure entrera en vigueur à compter du 3 avril 2003.

### **L'ouverture à l'ancien sous certaines conditions**

Le gouvernement travaille à l'extension du nouveau dispositif à certaines acquisitions de logements anciens suivies de travaux d'amélioration lorsque cela permet effectivement leur remise sur le marché, comme cela est déjà le cas pour l'acquisition de locaux destinés à être transformés en logement.

**Contacts presse :**      *Guénola du COUËDIC*              *01 40 81 31 59*  
                                 *Emmanuelle DORMOND*              *01 40 81 33 85*

### Dispositif d'aide à l'investissement locatif

<b>Entrée en vigueur</b>	Applicable dans le cadre du vote de la loi DDUHC, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003 notamment pour certaines mesures réglementaires.
<b>Bénéficiaires</b>	Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...)
<b>Logements concernés</b>	Logement neuf situé en France, loué nu à titre de résidence principale
<b>Durée minimale de la location</b>	Location d'un logement neuf : 9 ans
<b>Ressources du locataire</b>	Pas de plafonds de ressources
<b>Montant du loyer</b>	<b>Plafonds de loyer</b> fixés à 90 % du loyer du marché dans le logement neuf dans les zones tendues.
<b>Zones d'application des plafonds de loyers</b>	<p><b>3 zones :</b></p> <p><b>Zone A</b> = IDF, Côte d'Azur, Pays genevois</p> <p><b>Zone B</b> = agglomérations + 50.000 Hab et agglomérations chères à la marge de IDF, zones littorales et frontalières</p> <p><b>Zone C</b> = reste du territoire</p>
<b>Régime fiscal</b>	Amortissement du prix d'acquisition au taux de 8 % les cinq premières années puis de 2,5 % les quatre années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5% par an.

## Le dispositif Besson

La loi de finances pour 1999 a créé le « dispositif Besson » qui permet aux bailleurs, sous certaines conditions de loyers et de ressources du locataire, de bénéficier :

- **pour un logement neuf**, d'un amortissement de l'investissement sur le modèle de l'amortissement Périssol. Le bailleur déduit de ses revenus fonciers 8 % du prix du logement les 5 premières années et 2,5 % de ce prix les 4 suivantes. A l'issue des 9 ans, il a la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an pendant 6 ans. Au total, le bailleur peut bénéficier en 15 ans d'un amortissement de 65 % du prix d'achat. L'amortissement du logement entraîne la baisse de 14 à 6 % du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers.
- **pour un logement ancien**, d'un relèvement de 14 à 25 % du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers pendant 6 ans, puis par période renouvelable de 3 ans si les conditions demeurent respectées.

Le nombre d'investissements neuf Besson est de l'ordre de 3 000 en 1999, 19 000 en 2000, 25 000 en 2001 et 28 000 en 2002 (source : FNPC).

Il contribue à l'offre locative dans les régions où les tensions sur le parc privé ne sont pas trop importantes. Mais dans les zones de loyers élevés, les plafonds de loyers sont trop faibles pour garantir une rentabilité suffisante de l'investissement.

## **Les dispositions de la loi de finances 2003**

### **L'incitation fiscale en faveur de la location de logements anciens**

L'article 79 de la loi de finances pour 2003 relève de 25 % à 40 %, à compter de l'imposition des revenus de 2003, le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable aux revenus tirés de la location de logements dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif dans l'ancien.

### **Ouverture du dispositif aux locations aux ascendants-descendants**

L'article 9 de la loi de finances pour 2003 supprime, pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location, l'interdiction de louer à un ascendant ou descendant du contribuable. Cette mesure est applicable aux investissements réalisés depuis le 9 octobre 2002.

## **Les innovations majeures du projet proposé par Gilles de Robien**

Afin d'aboutir à un dispositif d'application simple et réellement incitatif, il est proposé une meilleure adaptation de l'amortissement fiscal aux réalités du marché.

### **Les mesures immédiates**

#### **1. L'augmentation des plafonds de loyers**

Les professionnels soulignent l'inadaptation des loyers plafonds par rapport aux loyers de marché. L'analyse montre que les distorsions les plus importantes sont à Paris intra muros, dans les Hauts de Seine, dans une partie de la Seine-Saint-Denis, de la Seine et Marne, des Yvelines et du Val de Marne, ainsi que dans un grand nombre d'agglomérations de province dont notamment Lyon, Nice, Cannes – Grasse - Antibes et certaines zones frontalières (Strasbourg, Annecy, agglomération genevoise) et touristique.

Le zonage, plus simple que dans le dispositif Besson est mieux adapté à la réalité des marchés locaux, comprend 3 zones et repose sur des critères démographiques, alliés à des critères économiques de prix de marché : :

- la zone A : l'agglomération parisienne, la Côte-d'Azur, et le Genevois français;
- la zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières ;
- la zone C : reste du territoire.

Le plafond de loyers dans les zones tendues est fixé à environ 90% du loyer du marché des logements neufs, soit une augmentation d'environ 40% des loyers plafonds dans les actuelles zones I et II.

Les nouveaux plafonds de loyers s'appliquent aux locations des logements acquis à compter du 3 avril 2003.

Le décret fixant ces plafonds sera publié prochainement.

## **2. La suppression des plafonds de ressources du locataire**

Afin de simplifier le dispositif et de donner un signal fort aux professionnels et aux investisseurs, les plafonds de ressources du dispositif d'aide à l'investissement locatif pour des logements neufs sont supprimés.

La suppression des plafonds de ressources est de nature législative et sera incluse dans le projet de loi DDUHC en cours d'examen par le Parlement avec une date d'effet au 3 avril 2003.

### **Les mesures en cours de finalisation**

#### **1. Une extension des locations déléguées**

Le locataire d'un logement Besson doit être une personne physique ou une personne morale qui met le logement à la disposition de son personnel. Il n'est pas possible, comme c'était le cas dans le cadre de l'amortissement Périssol de louer à une société d'exploitation

Il est prévu de permettre à des bailleurs de déléguer la gestion locative de leur logement en ouvrant le bénéfice du nouveau dispositif aux locations intermédiées.

Cette mesure doit permettre notamment la relance de la construction de résidences pour étudiants.

#### **2. Une adaptation de la réglementation en faveur des SCPI**

La collecte des SCPI leur permet d'investir dans des secteurs géographiques ou des catégories de logements, en particulier les grands appartements, investissements qu'un investisseur individuel jugerait risqués. Toutefois, les investisseurs ne peuvent pas bénéficier d'un effet fiscal immédiat et ne connaissent pas précisément dès la souscription de parts le montant et le calendrier de l'avantage fiscal, pourtant essentiels pour le calcul de la rentabilité.

Il sera admis de calculer l'amortissement sur 95% du montant de la souscription avec effet à compter de la date de celle-ci dès lors que les engagements suivants continueraient d'être pris :

- par les souscripteurs : durée de détention minimum des parts ;
- par les sociétés de gestion : engagement d'investir l'intégralité des sommes collectées dans un délai minimum suivant la clôture de chaque augmentation de capital ; engagement de location dès l'achèvement des immeubles et ce pendant une durée minimale.

### **La rénovation des immeubles anciens très dégradés**

Le dispositif s'appliquera aussi, dans certaines conditions, à l'acquisition de logements anciens pour permettre leur remise sur le marché et développer une offre locative de qualité dans les centres anciens de nos villes et de nos bourgs. Les modalités précises de ce dispositif sont en cours de finalisation.

**LE NOUVEAU DISPOSITIF PRESENTE PAR GILLES DE ROBIEN EN  
FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF**

**Nouveaux plafonds de loyers (en €/ m2)**

PLAFONDS EXISTANTS			NOUVEAUX PLAFONDS		
Zone Ibis Paris et communes limitrophes			Zone A Partie Agglomérée de l'Ile de France + Cote d'Azur + Agglomération Genevoise		
<b>Lienemann</b>	<b>Besson ancien</b>	<b>Besson neuf</b>			
8,3	11,4	12,9			
Zone I Zone agglomérée de l'Ile de France					
<b>Lienemann</b>	<b>Besson ancien</b>	<b>Besson neuf</b>	<b>Lienemann</b>	<b>Besson ancien</b>	<b>Nouveau dispositif</b>
6,7	9,8	11,4	8,3 (+34% / zone I)	14,4 (= 80% du neuf)	18 (+39%/zone I bis; +57%/zone I)
Zone II Agglomérations de plus de 100 000 h			Zone B Agglomérations de plus de 50 000 h Communes chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et dans les zones frontalières ou littorales		
<b>Lienemann</b>	<b>Besson ancien</b>	<b>Besson neuf</b>	<b>Lienemann</b>	<b>Besson ancien</b>	<b>Nouveau dispositif</b>
4,7	6,2	8,8	4,7	9,4 (=75 % du neuf)	12,5 (+42%)
Zone III Reste du territoire			Zone C Reste du territoire		
<b>Lienemann</b>	<b>Besson ancien</b>	<b>Besson neuf</b>	<b>Lienemann</b>	<b>Besson ancien</b>	<b>Nouveau dispositif</b>
4,2	5,7	8,3	4,2	6,3 (= 70% du neuf)	9 (+8%)

## Quelques exemples de simulation d'investissements locatifs dans le cadre du nouveau dispositif

### Exemple 1

#### Studio en région parisienne

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 100 000 € (y compris frais annexes). Cet appartement de 25 m<sup>2</sup> est situé en région parisienne pour loger un enfant étudiant.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 25 m<sup>2</sup> x 18 € par mois, soit 450 € (2 950 F).

Vous pouvez déduire 8 000 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 500 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 2 500 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 65 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6% pendant la période d'amortissement.

#### Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	5 000 € (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 300 € (5 000 x 6%)
Amortissement	- 8 000 € (100 000 x 8%)
Intérêts d'emprunt	- 4 600 € (hypothèse)
Autres charges	- 220 € (hypothèse)
Déficit	- 8 120 €

Le déficit foncier égal à 8 120 € est déductible du revenu imposable.

#### Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 6,4% (contre 3,7% dans le dispositif précédent).

<b>Exemple 2</b>
------------------

<b>Trois pièces en région parisienne</b>
--

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 240 000 €(y compris frais annexes). Cet appartement de 60 m<sup>2</sup> est situé en région parisienne.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m<sup>2</sup> x 18 €par mois, soit 1 080 €(7 085 F).

Vous pouvez déduire 19 200 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 6 000 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 6 000 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 156 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6% pendant la période d'amortissement.

#### Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	12.000 €(loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 720 €(12.000 x 6%)
Amortissement	- 19.200 €(240.000 x 8%)
Intérêts d'emprunt	- 11.000 €(hypothèse)
Autres charges	- 530 €(hypothèse)
Déficit	- 19.450 €

Le déficit foncier égal à 19.450 € est imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. L'excédent, soit 8.750 € est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

#### Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 5,4% (contre 2,6% dans le dispositif précédent).

<b>Exemple 3</b>
------------------

<b>Trois pièces à Nice</b>
----------------------------

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 240 000 € (y compris frais annexes). Cet appartement de 60 m<sup>2</sup> est situé à Nice.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m<sup>2</sup> x 18 €/par mois, soit 1 080 € (7 085 F).

Vous pouvez déduire 19 200 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 6 000 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 6 000 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 156 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6% pendant la période d'amortissement.

#### Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	12 000 € (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 720 € (12.000 x 6%)
Amortissement	- 19 200 € (240.000 x 8%)
Intérêts d'emprunt	- 11 000 € (hypothèse)
Autres charges	- 530 € (hypothèse)
Déficit	- 19 450 €

Le déficit foncier égal à 19.450 € est déductible du revenu imposable dans la limite de 10.700 €. L'excédent, soit 8.750 € est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

#### Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 5,4% (contre 1,4% dans le dispositif précédent).

### Exemple 4

#### Deux pièces à Lyon-centre

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 100 000 € (y compris frais annexes). Cet appartement de 50 m<sup>2</sup> est situé au centre de Lyon.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 50 m<sup>2</sup> x 12,5 €/par mois, soit 625 € (4 100 F).

Vous pouvez déduire 8 000 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 500 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 2 500 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 65 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6% pendant la période d'amortissement.

#### Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	7 000 € (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 420 € (7 000 x 6%)
Amortissement	- 8 000 € (100 000 x 8%)
Intérêts d'emprunt	- 4 600 € (hypothèse)
Autres charges	- 440 € (hypothèse)
Déficit	- 6 460 €

Le déficit foncier égal à 6 460 € est déductible du revenu imposable.

#### Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 8,4% (contre 5,4% dans le dispositif précédent).

## Exemple 5

### Trois pièces à Strasbourg

Vous achetez un appartement neuf ou en état futur d'achèvement d'une valeur de 120 000 € (y compris frais annexes). Cet appartement de 60 m<sup>2</sup> est situé à Strasbourg.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m<sup>2</sup> x 12,5 € par mois, soit 750 € (4 920 F).

Vous pouvez déduire 9 600 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 3 000 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 3 000 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 78 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6% pendant la période d'amortissement.

#### Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	8 300 € (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 498 € (8 300 x 6%)
Amortissement	- 9 600 € (120 000 x 8%)
Intérêts d'emprunt	- 5 500 € (hypothèse)
Autres charges	- 530 € (hypothèse)
Déficit	- 7 828 €

Le déficit foncier égal à 7 828 € est déductible du revenu imposable.

#### Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 8,3% (contre 5,4% dans le dispositif précédent).