



Emmanuelle Wargon

Ministre déléguée auprès
de la ministre de la Transition écologique,
chargée du Logement

” CET INVESTISSEMENT
RÉPOND À PLUSIEURS
ENJEUX D'INTÉRÊT
GÉNÉRAL.

Dans une conjoncture délicate où le besoin de logements ne faiblit pas et où les Français auront épargné au cours de la crise sanitaire environ 200 Md€, la pierre est une valeur refuge par excellence, y compris l'investissement locatif.

Cet investissement répond à plusieurs enjeux d'intérêt général.

Le premier est un enjeu d'urbanisme : transformer la ville pour lutter contre l'étalement urbain au détriment des terres agricoles et de la nature. Davantage de logements et d'équipements publics de qualité sans pour autant « consommer » des terres naturelles, voilà le défi collectif à relever.

Le deuxième enjeu est celui du défi climatique, à la fois un défi environnemental et de justice sociale : la définition de la notion de décence énergétique doit inciter les bailleurs à rénover les logements les plus énergivores au bénéfice des locataires qui font face à des factures énergétiques importantes.

Enfin, le troisième enjeu est celui de l'accès plus simple à un logement abordable. En zone tendue, les jeunes actifs, les familles monoparentales, les personnes en mobilité professionnelle ou avec des contrats précaires rencontrent de vraies difficultés à se loger.

Les bailleurs jouent ce rôle social important et l'Etat les accompagne en facilitant leur investissement dans le logement locatif neuf (Pinel) ou la rénovation de l'existant (MaPrimeRénov désormais ouvert aux bailleurs, Denormandie dans l'ancien), en incitant à favoriser l'accès au logement (Louer abordable, Intermédiation locative, garantie Visale).

Ils peuvent également investir dans la pierre-papier au travers d'investisseurs institutionnels, qu'il s'agit aujourd'hui d'inciter à réinvestir dans le logement.

Loin de l'image du rentier, le propriétaire bailleur a un rôle éminent à jouer : il investit pour l'avenir, incarne une responsabilité sociale et sociétale. Je suis convaincue qu'il peut le saisir.



IMMOBILIER LOCATIF ET ÉPARGNE

» **« RÉSIDENCE PRINCIPALE OU INVESTISSEMENT, LOCATION OU PROPRIÉTÉ, BAILLEURS PUBLICS OU PROPRIÉTAIRES PRIVÉS... LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOCATIF PRÉSENTE DE NOMBREUSES FACETTES »**

Pour son septième numéro, *Regards sur l'Épargne* traite de l'immobilier locatif, l'un des placements les plus appréciés des épargnants et investisseurs.

Complément de revenus, avantage fiscal, préparation de la retraite, constitution de patrimoine... les motivations des français qui choisissent d'investir dans l'immobilier locatif sont multiples.

42%

DES MÉNAGES
SONT LOCATAIRES
DE LEUR RÉSIDENCE
PRINCIPALE



DIVERSIFICATION DE L'ÉPARGNE ET CONSTITUTION DE PATRIMOINE

L'immobilier locatif permet de se constituer une épargne et de la valoriser, tout en conciliant d'autres objectifs tels que l'obtention de revenus complémentaires ou la préparation de sa retraite. À côté de l'assurance vie, il s'agit de l'investissement préféré des français. La sécurité et la fiscalité appliquée y représentent les deux principaux avantages.

Si l'acquisition de sa résidence principale représente souvent l'acquisition prioritaire, le recours à l'immobilier locatif constitue une alternative ou un complément d'investissement. L'immobilier locatif se définit comme un investissement permettant d'acheter un bien immobilier dans le but de le louer. Les revenus ainsi générés, via les loyers, viennent contribuer au remboursement des intérêts de l'emprunt, nécessaire au financement du bien immobilier.

CHIFFRES CLÉS

6,9 M

C'EST LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2019 (5,4 MILLIONS EN 2001).

+ 38 %

C'EST L'AUGMENTATION DES LOYERS DANS L'ENSEMBLE DU PARC LOCATIF ENTRE 2002 ET 2018.

82 %

DES LOGEMENTS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE SONT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

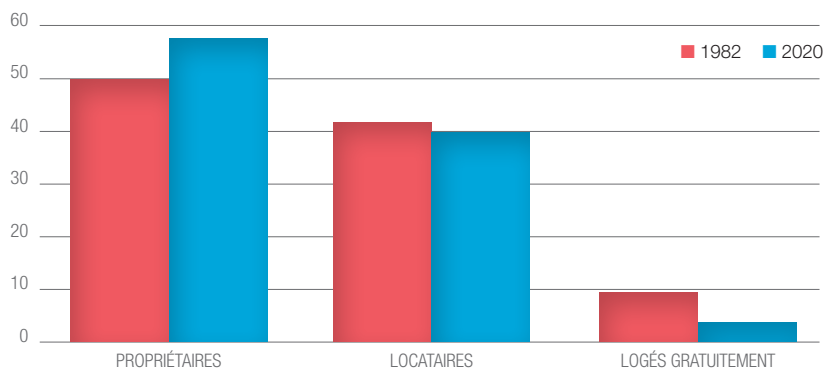
48 %

DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS SONT RÉALISÉES GRÂCE AU PINEL.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOCATIF REPRÉSENTE UN QUART DU MARCHÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DÉTENUES PAR LES BAILLEURS PRIVÉS

Le marché de l'immobilier locatif est important : si 58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, la part des ménages locataires de leur résidence principale est d'environ 40 % depuis 1990⁽¹⁾, **23 % par des bailleurs privés et 17 % par des bailleurs publics.**

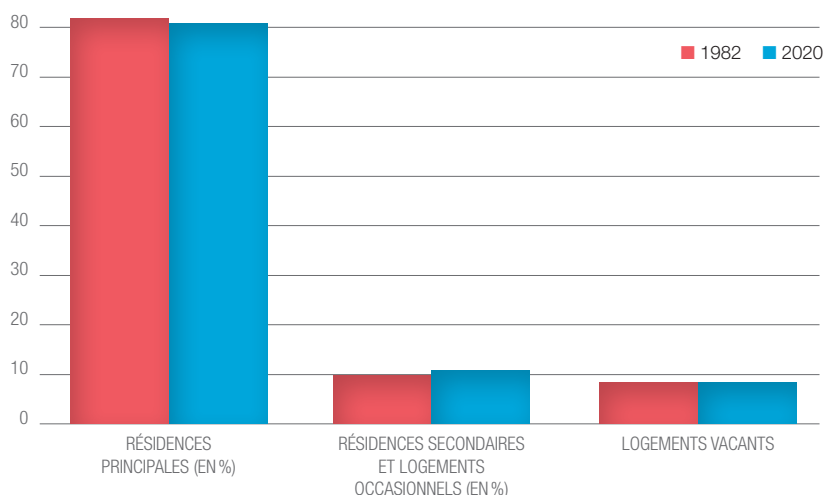
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation



Source : Insee.

Au 1^{er} janvier 2020, la France (hors Mayotte) compte **37 millions de logements**. En France métropolitaine, 82 % des logements sont des résidences principales et 55 % des logements individuels⁽²⁾. **Le parc locatif privé compte 6,9 millions de logements en 2019 contre 5,4 millions en 2001.**

Répartition du parc de logements selon la catégorie (hors Mayotte)



Source : Insee Focus décembre 2020.

Les logements locatifs privés sont ainsi essentiellement détenus par des particuliers : 18 % du parc locatif privé était détenu en 1984 par des investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance, mutuelles...) contre 5 % en 2002. Selon l'Insee, les loyers dans l'ensemble du parc locatif ont augmenté de 38 % entre 2002 et 2018 alors que sur la même période, le revenu disponible brut par ménage a augmenté de 25 %.

(1) Insee, focus n°217, 37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020.

(2) Insee, même étude.

ACTIF SÛR DE MOYEN-LONG TERME, L'IMMOBILIER LOCATIF GÉNÈRE DES REVENUS ET DES DISPOSITIFS FISCAUX RENFORCENT SA RENTABILITÉ



Les revenus complémentaires issus de l'investissement sont soumis, en tant que revenus, à l'imposition sur les revenus (IR). Néanmoins, des dispositifs fiscaux existent afin de réduire l'IR de l'investisseur dont le principal est le dispositif dit « Pinel » (qui concerne les logements neufs et réhabilités sous réserve du respect de certaines conditions).

Depuis trente ans, l'immobilier neuf est soutenu par des dispositifs fiscaux. Si ces dispositifs évoluent dans le temps (intensité des taux de déduction ou durée), les principes se dessinent au fil du temps : de l'amortissement accéléré aux déductions d'impôts (sur l'imposition sur le revenu) d'un pourcentage du montant de l'investissement d'une opération immobilière dans le neuf (ou ancien réhabilité) ; déduction possible pendant une certaine durée (généralement autour d'un pivot de neuf ans) avec souvent une variation dans le temps du pourcentage de la déduction ; de l'absence de contreparties à des contreparties sociales (niveaux des loyers et revenus des locataires) ; un engagement d'une location pour une durée minimale ; application sur le territoire vers une zonalisation territoriale.

A retenir : cinq zones géographiques sont éligibles ; le Pinel entre dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an ; la location aux ascendants ou descendants est possible. Entre 2009 et 2017, 195 000 investissements sont susceptibles de bénéficier de cet avantage.

Les ménages qui bénéficient du dispositif Pinel ont des revenus qui les situent dans le dernier décile et la moitié d'entre eux investissent dans leur département de résidence.

Le Pinel présente une rentabilité intéressante. Hors effet de revente, la rentabilité du Pinel par rapport à un investissement immobilier est supérieure même avant prise en compte de la réduction d'impôt. Il en est de même entre un investissement Pinel et celui d'un investissement financier qui présenterait le même rendement net avant impôt.

In fine, hors effet de revente, l'effet levier de l'emprunt et le crédit d'impôt Pinel assurent des revenus sur neuf ans de plus de 50 K€ pour un investissement Pinel moyen (le Pinel type étant de 3 700 €/m² TTC pour une surface d'environ 55m²) contre 16 K€ dans l'ancien sur neuf ans⁽³⁾.

Attention, comme tout investissement, le Pinel peut présenter plusieurs risques : l'absence de locataire qui empêche le déclenchement de l'avantage fiscal ; l'encouragement d'investisseurs privés, dans certains cas sans expérience d'investissement préalable, à acheter auprès de promoteurs parfois peu scrupuleux et dans des projets immobiliers situés dans des villes où le marché locatif pourrait être déjà saturé ; la valeur du bien à la sortie. Ainsi, en l'absence de hausse des prix de l'immobilier, le rendement net d'impôt après revente à neuf ans d'un logement Pinel type est négatif de plus de 16 K€.

À noter que les contribuables ayant acquis des parts de SCPI peuvent également bénéficier du dispositif Pinel sous certaines conditions.

Sur le plan fiscal, chaque associé d'une SCPI est passible de l'impôt sur le revenu et, pour les particuliers, les règles applicables sont celles des revenus fonciers principalement (ou des plus-values des particuliers en cas de revente).

En revanche, le niveau d'imposition peut différer puisque, depuis le 1^{er} janvier 2018, ces placements sont, en principe, soumis à un taux de 30 % avec la mise en place du prélèvement forfaitaire unique (PFU). Par ailleurs, l'investisseur peut décider de louer en meublé. Généralement, les loyers y sont plus élevés et le régime fiscal applicable est celui des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) qui permet d'imputer la totalité des charges sur les loyers, voire sur le revenu global du bailleur, si celui-ci est éligible au statut de loueur en meublé professionnel.

(3) Rapport IGF/CGEDD relatif à l'évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel de novembre 2019.

➤ RÉCAPITULATIF DES DISPOSITIFS ET DES AVANTAGES FISCAUX ASSOCIÉS

DISPOSITIF	AVANTAGES FISCAUX	DURÉE DE LOCATION MINIMALE	TYPES DE LOGEMENTS	PARTICULARITÉS
PINEL (ACHAT)	Déduction de 12%, 18% ou 21% du prix du logement, suivant la durée de location	6 ans, 9 ans ou 12 ans	Logements neufs situés dans des zones définies	Location nue en résidence principale (locataire pouvant être ascendant ou descendant s'il ne fait pas partie du foyer fiscal)/ prix du m ² acheté, loyer et revenus du locataire plafonnés
DENORMANDIE (ACHAT)	Déduction de 12%, 18% ou 21% du prix du logement, suivant la durée de location	6 ans, 9 ans ou 12 ans	Logements anciens à rénover, situés dans des zones définies	Location nue en résidence principale (locataire pouvant être ascendant ou descendant s'il ne fait pas partie du foyer fiscal)/ travaux représentant 25% au moins du prix global de l'opération/ prix du m ² acheté, loyer et revenus du locataire plafonnés
COSSE (LOCATION)	Déduction de 15% à 80% des revenus bruts, en fonction du zonage et du niveau du loyer	Sans objet	Logements anciens situés dans des zones définies	Location nue en résidence principale/loyer et ressources du locataire soumises à plafonds/ convention à signer avec l'ANAH/ logement devant être énergétiquement performant
DÉFICIT FONCIER	Déduction des travaux des revenus fonciers : déficit imputable sur les autres revenus fonciers et solde déductible du revenu global l'année des travaux dans la limite de 10 700€ . Le déficit restant est reportable sur les revenus fonciers pendant 10 ans.	S'il a été imputé sur les revenus globaux, le logement doit être conservé jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation	Logement ancien à rénover	Bail nu et aucune condition de ressources des locataires ni de niveau des loyers n'est requise