



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 30416

Texte de la question

M. Christian Estrosi interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la proposition formulée par les acteurs du logement réunis lors du colloque « alerte rouge sur la construction de logements » consistant à faire converger les intérêts des investisseurs institutionnels et des promoteurs en travaillant sur le rendement des placements en actifs immobiliers. Il lui demande son avis sur cette proposition et le cas échéant dans quels délais elle pourrait être mise en oeuvre.

Texte de la réponse

Afin de favoriser l'investissement locatif des particuliers dans le logement neuf, un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif a été instauré le 1er janvier 2013. Ce dispositif est ciblé vers le logement locatif dit « intermédiaire », c'est à dire à niveau de loyers compris entre ceux du parc privé et du parc social : en effet, une grande partie de la demande locative actuelle se concentre sur ce segment de marché ; qui plus est, les investisseurs souhaitent avant tout que les biens dans lesquels ils investissent soient demandés par le public le plus large possible. Pour ce faire, l'avantage fiscal est conditionné par l'application d'un loyer plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 % et la location du logement à des locataires présentant un niveau de ressources également plafonné. En contrepartie, la réduction d'impôt obtenue, qui s'élève à 1 % du prix d'achat du logement sur neuf ans, est plus importante qu'avec le dispositif antérieur et compense la relative perte de rentabilité due au plafonnement des loyers. La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société civile de placement immobilier (SCPI) sous réserve que la souscription soit consacrée à plus de 95 % à des investissements éligibles au dispositif. La réduction d'impôt est alors calculée sur 95 % du montant de la souscription. En complément, pour faciliter l'investissement pérenne dans l'immobilier d'investisseurs institutionnels, afin de créer un choc d'investissement et de susciter une offre locative nouvelle dans certaines zones, un régime fiscal spécifique au logement intermédiaire a été par ailleurs créé par l'article 73 de la loi de finances pour 2014. Ce nouveau régime prévoit l'application d'un taux de TVA de 10 % et une exonération de taxe foncière d'une durée de 20 ans aux opérations de construction de logements intermédiaires réalisées par des investisseurs institutionnels. Les livraisons de logements neufs seront éligibles à ce dispositif à la condition que ces logements soient destinés à la location à usage de résidence principale sous plafonds de loyers et de ressources des locataires. Les logements doivent par ailleurs être implantés sur des terrains situés dans les zones tendues et être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements sociaux. Par ailleurs, l'opération de construction doit être engagée par des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou par des bailleurs sociaux ou des filiales de Comité interprofessionnel du logement (CIL), et doit faire l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département. Par ces dispositifs, le Gouvernement entend à la fois répondre à une demande sociale des ménages modestes tout en proposant des avantages fiscaux suffisamment attractifs pour susciter l'investissement locatif privé, notamment de la part des investisseurs institutionnels qui recherchent légitimement une rentabilité adéquate pour leurs investissements.

Données clés

Auteur : [M. Christian Estrosi](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30416

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 juin 2013](#), page 6588

Réponse publiée au JO le : [13 mai 2014](#), page 3920