

## Lettre ouverte : Immobilier locatif neuf, Bercy se trompe !

Le ministère de l'Économie et des finances martèle que les lois d'incitation à l'investissement immobilier coûtent de l'argent aux Français. L'AFIL remet factuellement en cause cette affirmation. L'incitation à l'immobilier locatif intermédiaire rapporte de l'argent à l'État (Pinel, Duflot, Scellier, etc.). La Cour des comptes et le Ministère des Finances estiment que la loi Pinel coûte 2,5 milliards d'euros par an, sans pouvoir en estimer précisément les bénéfices. Ce raisonnement par l'unique biais des coûts est-il sérieux ?

### Les professionnels de l'immobilier neuf ont fait leurs comptes :

Prenons l'exemple d'un logement **de 200 000 € TTC** sous le régime de la loi Pinel "+". La réduction d'impôt est de 42 000 € avec engagement sur 12 ans.

L'État perçoit immédiatement **34 973 €** (33 333 € de TVA et 1 640 € de taxes de publicité foncière et contribution de sécurité immobilière).

L'État perçoit en plus des charges sociales. Sur le principe qu'un logement construit induit 2 emplois à temps plein en moyenne à 2 000€ nets par mois, 2 emplois = 48 000 € nets/an, générant **36 760 € de charges sociales**. Le salarié paye de l'impôt sur les revenus et consomme.

L'État perçoit également après la livraison de l'impôt sur les sociétés à hauteur de **2 500 €** (sur le résultat des entreprises de promotion) et de la taxe foncière : **875 €**. Soit sur 12 ans, **10 500 €**.

Total : **84 733 €** de recettes contre **42 000 €** d'aides, soit un **bénéfice net de 42 733 €** pour l'État. Impact à l'échelle nationale : pour **60 000 logements** produits par an :

- Un dispositif comme la loi Pinel ne coûte pas 2,5Mds€ par an à l'État mais rapporte bel et bien environ **2.6Mds€ chaque année**.
- L'arrêt du Pinel fin 2024 correspond sur 12 ans à un manque à gagner de **31Mds€**.
- Ces dispositifs d'incitation fiscale contribuent non seulement au budget de l'État, mais aussi à la création d'emplois et à la production de logements de qualité à des loyers abordables.
- Au-delà des 12 ans, les logements créés génèrent également des revenus pour l'État (revenus fonciers, DMTO, imposition des plus-values...)

**Conclusion : L'immobilier locatif neuf est un moteur économique, pas un fardeau.**

### Bercy ne veut plus de la loi Pinel ? Dont acte ! Que fait-on à la place ?

Le dispositif Pinel n'était en aucun cas, un « eldorado » pour les investisseurs, ceux-ci ayant accepté de lourdes contraintes en matière de loyers, de ressources et de performance énergétique... il est logique qu'ils perçoivent une aide : **Comment imaginer qu'un investisseur, particulier ou institutionnel, s'engage dans de tels projets sans contrepartie adaptée ?**

Sans mesures de remplacement, la crise du logement s'aggraverait. La promotion privée ne construit pas seulement pour les accédants à la propriété et les investisseurs, mais produit également près d'un **logement social sur deux**, à des prix inférieurs pour les bailleurs sociaux, et ceci est possible **grâce à l'investissement privé**. À l'heure où **4,1 millions de personnes** sont mal-logées et **12,1 millions** sont fragilisées par leur situation de logement (impayés, surpeuplement, précarité énergétique).

Peut-on se passer de dispositifs **reconnus par la Cour des Comptes** comme ayant encouragé la création de logements à **loyers abordables**, présentant un **haut niveau de confort énergétique** et répondant aux besoins des **ménages exclus du logement social ou privé non encadré ?**

Enfin, rappelons que l'industrie immobilière représente **10,5 % du PIB** et près de **2,3 millions d'emplois** non délocalisables. La crise actuelle entraîne la **destruction de 10 000 emplois par mois** et la faillite de nombreux acteurs de la chaîne de production de logements. Nous pourrions raisonnablement nous poser la question du coût social de cette crise.

### **Les institutionnels résoudre-t-ils seuls la question du logement intermédiaire ?**

Non. Le dispositif de Location Locative Intermédiaire (LLI), actuellement réservé aux investisseurs institutionnels, a montré ses limites. Seulement **54 000 logements** ont été construits en **8 ans**, l'équivalent d'**une seule année d'investissement par les particuliers en loi Pinel**. La Cour des comptes pointe un manque de 370 000 logements par an.

**Pour les particuliers**, les solutions avancées par le gouvernement ont, par le passé, prouvé leur inefficacité : exonération de droits pour des donations pour un achat immobilier, mise en avant de Loc'Avantages, PLS Investisseurs... **Ces dispositifs n'ont malheureusement pas fonctionné...**

Les Français aiment la pierre, ils aiment son côté concret, résilient, et patrimonial. Pour ces raisons ils investissent dans l'immobilier malgré la pression fiscale existante. **Pourquoi les dissuader d'investir** en ajoutant des **contraintes**, sans les compenser ?

**L'AFIL a une solution simple : accorder aux particuliers les mêmes avantages qu'aux institutionnels :**

- **Amortissement au régime foncier sur 20 ans de la valeur de l'appartement, hors terrain,**
- **Exonération de taxe foncière sur l'engagement de location,**
- **TVA réduite à 10 %.**

Cette simple mesure d'équité est, nous en sommes convaincus, la solution gagnant-gagnant qui permettra de contribuer efficacement à l'amélioration de la crise actuelle du logement, du secteur du bâtiment en préservant l'emploi et en créant des recettes pour la collectivité.

La profession espère, cette fois, être écoutée.

-----

*Quelques mots sur notre association.* L'AFIL est l'organisation professionnelle qui représente les distributeurs en immobilier locatif intermédiaire. Pivots dans la chaîne de valeur, situés entre les promoteurs et les investisseurs, les professionnels de la distribution d'immobilier locatif sont des acteurs clés de la création de logements en France.