



12/04/2018

REACTION DE LA FPI AU REFERÉ DE LA COUR DES COMPTES SUR LES SOUTIENS FISCAUX DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

La FPI a pris connaissance du référé de la Cour des comptes relatif aux dépenses fiscales en faveur de l'investissement locatif des ménages. Elle partage les constats qui portent sur la faiblesse du pilotage, du suivi et du contrôle de ces dispositifs, qui trouve son origine dans l'insuffisance des données produites par les services fiscaux. Elle milite pour une plus grande transparence en la matière.

En revanche, elle ne partage pas **les chiffres** avancés par la Cour à l'appui de ses conclusions :

- La Cour laisse entendre que les plafonds de loyer seraient structurellement plus élevés que les loyers de marché. Aucune donnée publique n'appuie cette observation, qui peut correspondre à des cas ponctuels, mais assurément pas à une généralité.
- Les coûts énoncés dans le référé sont des coûts budgétaires bruts, qui ne tiennent pas compte des recettes fiscales dégagées par le Pinel (TVA et IS en particulier)¹.
- La Cour évoque un coût d'un logement Pinel deux à trois fois supérieur à celui d'un logement social, sans expliquer ce calcul. Or un logement Pinel, qui ne bénéficie que d'une réduction d'impôt sur le revenu, pèse beaucoup moins sur les finances publiques qu'un logement social². La conclusion de la Cour ne s'explique que si elle rapporte ces coûts aux durées de location respectives de ces logements. Or cette comparaison n'a pas de sens : nul ne peut exiger de propriétaires particuliers qu'ils louent leur bien pendant 40 ans comme un organisme HLM !

La FPI considère que le dispositif Pinel **remplit les objectifs qui lui sont assignés** : produire des volumes importants de logements intermédiaires neufs de qualité dans les zones tendues (60 000 logements vendus sous ce régime en 2017, à plus de 80 % en Ile de France et dans les métropoles régionales les plus dynamiques). Leur efficacité et leur efficience ont d'ailleurs été continuellement renforcées au cours des années (forte baisse des plafonds de loyer, recentrage sur les zones tendues, baisse de la réduction d'impôt, renforcement de la protection des investisseurs etc.).

¹ En 2012, la transition entre les dispositifs Scellier et Duflot a réduit la production de 30 000 logements, soit 1 Md€ de recettes de TVA en moins pour l'Etat.

² qui bénéficie d'une TVA réduite, d'une exonération de taxes foncières et d'impôt sur les sociétés, de subventions de l'Etat et des collectivités locales, de prêts à taux réduits de la Caisse des dépôts et, souvent, d'APL

La FPI souligne enfin que **la référé de la Cour des comptes ne fait pas suffisamment le lien entre le dispositif Pinel et le reste de la politique du logement.**

- L'investissement locatif permet seul aujourd'hui de trouver un équilibre économique dans des programmes immobiliers privés auxquels la loi impose de plus en plus d'inclure des logements sociaux. Indirectement, le dispositif Pinel soutient donc la production de logements HLM.
- Si des dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif des particuliers existent depuis 1984, c'est parce **qu'ils répondent aux dysfonctionnements du marché locatif : désaffection durable des investisseurs institutionnels**, faible rentabilité liée aux prix trop élevés et à une fiscalité excessive etc. Dès lors, il ne sera possible, comme le recommande la Cour, de « *mettre en œuvre des dispositions transitoires permettant une sortie progressive et sécurisée* » de ces dispositifs, que si l'Etat agit au préalable pour permettre la baisse des coûts de production dans les zones tendues et pour refonder la fiscalité des bailleurs.

La FPI espère que la réponse de l'Etat au référé de la Cour, qui reste à paraître, permettra de préciser ses intentions à cet égard.

A PROPOS DE

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le chiffre d'affaires de la promotion privée est proche de 40 Mds d'€, elle emploie

26 400 salariés (données rapport de branche 2016). La FPI rassemble plus de 570 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via l'Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC). Elle est présidée depuis le 1er juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac.

CONTACT PRESSE

Sophie Mazoyer - FPI France - 01 47 05 44 36 – s.mazoyer@fpifrance.fr