

IMPACT À PARIS

DU DISPOSITIF « BESSON » D'INCITATION

À LA MODÉRATION DES LOYERS

Cet article analyse le mécanisme du dispositif Besson d'incitation à l'investissement locatif privé. Il est la synthèse d'une partie d'une étude réalisée en 2002 pour la Ville de Paris sur les dispositifs existants de maîtrise des loyers.

I - LE DISPOSITIF BESSON

I. 1. Les grandes lignes du dispositif

Le dispositif Besson (ou statut du bailleur privé) est un ensemble de mesures d'incitation à l'investissement locatif, en vigueur depuis janvier 1999 et se traduisant par :

- des avantages fiscaux accordés aux propriétaires bailleurs personnes physiques qui louent un logement ;
- accompagnés d'une meilleure sécurité de la perception des loyers et de la possibilité de

prêts 1 % pour l'achat dans le neuf ou la réalisation de travaux dans l'ancien.

En contrepartie de ces avantages, la durée minimale de location est de neuf ans dans le neuf et de six ans dans l'ancien et est assortie de conditions de loyer et de ressources des occupants¹.

L'objectif est de créer dans le secteur locatif privé un secteur à loyer « intermédiaire » pour des ménages à revenus « moyens ». Ce dispositif marque un double tournant dans les aides de l'Etat aux propriétaires bailleurs du secteur privé, en les réservant à des logements à loyer « modéré » pour des locataires à revenus « modérés », mais en étendant leur principe aux logements anciens.

¹ Les mesures gouvernementales de 2003 qui amendent le dispositif Besson, connues postérieurement à la remise de l'étude, ne sont pas traitées ici.

Incitations fiscales

	Déduction forfaitaire	Amortissement du bien
Droit commun	14 %	non
Besson neuf*	6 %	8 % pendant 5 ans puis 2,5 % pendant 10 ans maximum
Besson ancien	25 %	non

* Est considéré comme « neuf » dans le dispositif Besson, un logement mis en location dans les 12 mois suivant sa période d'achèvement, ou d'acquisition si elle est postérieure.

I. 2. Les plafonds appliqués à Paris

Les zones définies pour les plafonds de loyer (hors charges) et de ressources des occupants

sont celles du logement social : la zone 1 bis regroupe Paris et les communes limitrophes.

Plafonds appliqués en 2002 dans la zone 1 bis

2002	Plafond de loyer mensuel au m ²		Plafond de ressources annuel*
	Logement neuf	Logement ancien	
	12,5 €	11 €	Personne seule 19 058 € (1) Couple marié 31 321 € (2) (1) ou (2) + 1 pers. à charge 37 620 € (1) ou (2) + 2 pers. à charge 44 910 € (1) ou (2) + 3 pers. à charge 53 197 € (1) ou (2) + 4 pers. à charge 59 824 € Par pers. supplémentaire 6 796 €

* Les ressources des occupants prises en compte sont celles du foyer fiscal imposables au titre de l'année n-2

II - LES LOYERS PLAFOND DU DISPOSITIF BESSON ET LE MARCHÉ PARISIEN

II. 1. Une comparaison globale en nette défaveur du Besson

Les plafonds de loyer Besson se situent à Paris très en dessous du loyer libre moyen, malgré la revalorisation intervenue au 1^{er} janvier 2002.

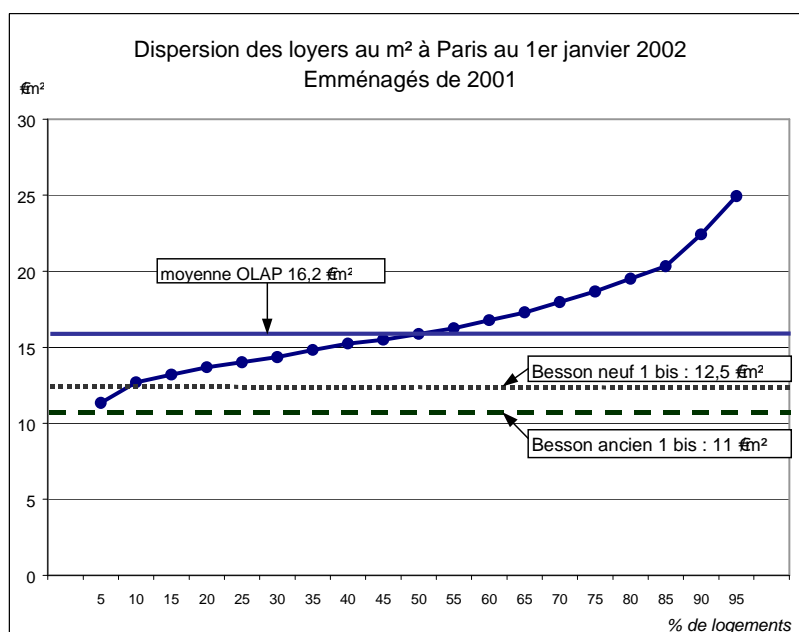
Ceci peut être illustré par le graphique ci-après qui présente la dispersion des loyers au 1^{er} janvier 2002 des emménagés de 2001 dans le parc locatif privé et les plafonds de loyer Besson neuf et ancien.

Les logements ont été classés par loyer au m² croissant. Ne sont pas représentés les 5 % de logements les moins chers et les 5 % les plus

chers car ils sont peu représentatifs des logements offerts à la location.

Il apparaît que les loyers pratiqués lors des emménagements de 2001 sont supérieurs dans plus de 95 % des cas au plafond du Besson ancien et dans 90 % des cas au plafond du Besson neuf.

Les locations dans le neuf se concluent à un niveau de loyer généralement plus élevé que la moyenne, à type de logement donné, il est invraisemblable que ces loyers se situent dans les 10 % les plus bas de l'ensemble des logements.



Source : enquête loyers OLAP

Lecture : 35 % des emménagés de 2001 avaient au 1^{er} janvier 2002 un loyer au m² inférieur à 15 €

II. 2. L'étude par arrondissement et taille du logement révèle dans certains cas des proximités de loyer

Une analyse plus fine peut être réalisée par arrondissement et selon le nombre de pièces du logement à partir des niveaux de loyers présentés dans le dossier n° 15 de l'OLAP (page 40 et suivantes). Pour chaque arrondissement et par taille de logement, sont ainsi disponibles le loyer moyen et, de part et d'autre de la moyenne, les valeurs haute et

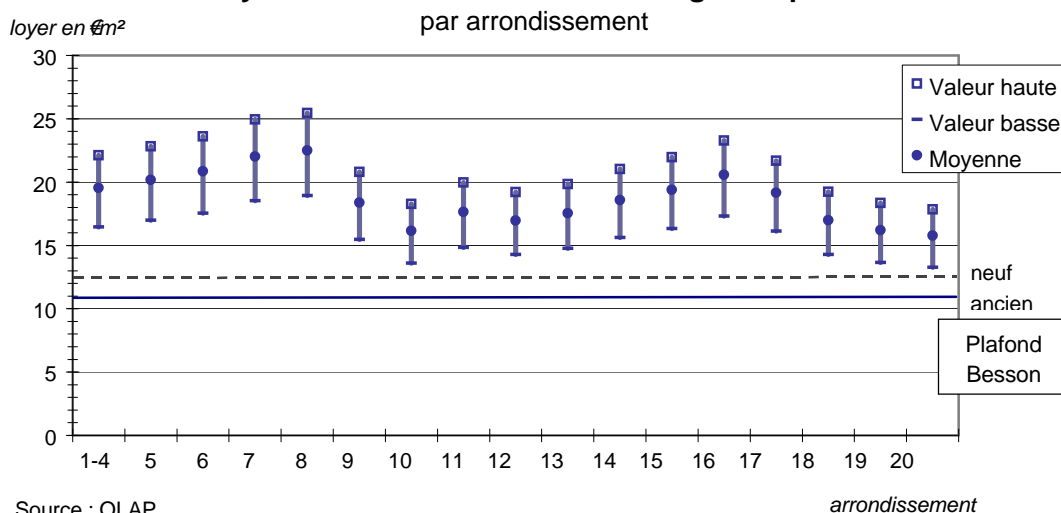
basse d'une fourchette telles que 50 % des loyers se situent entre ces deux bornes.

A Paris, les loyers au m² sont dégressifs du studio au trois-pièces, puis remontent à partir du quatre-pièces. Pour cette étude, ont été retenus les studios, produits recherchés par les investisseurs, et les trois-pièces, dont le loyer au m² est le plus proche des plafonds Besson, qui, rappelons le, ne sont pas modulés selon le nombre de pièces.

Les studios ont un loyer très au dessus des plafonds Besson, même dans les arrondissements les moins chers (10^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}) où seuls certains loyers de logements anciens inférieurs à la valeur basse de la

fourchette peuvent être proches du plafond Besson ancien. Comme indiqué précédemment, le loyer des logements neufs se situe au delà de la valeur haute de la fourchette.

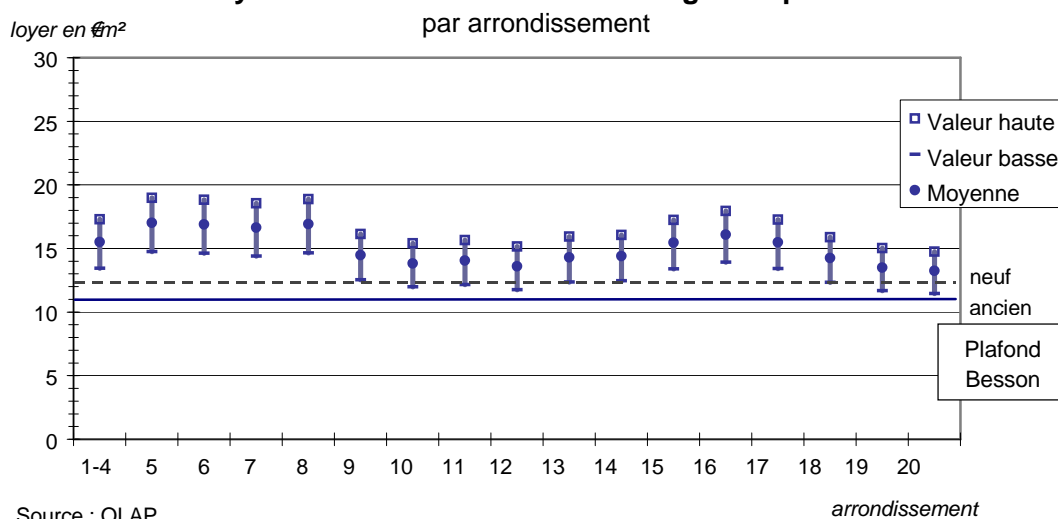
Loyer 2002 des nouveaux emménagés - 1 pièce



Les trois-pièces offrent, du point de vue du niveau de loyer, le type de logement le plus favorable au dispositif Besson en raison de leur loyer au m² en moyenne le plus faible. Ainsi, dans sept arrondissements (10^{ème} au 13^{ème},

8^{ème} au 20^{ème}), la borne inférieure se situe entre les deux plafonds Besson et certains emménagements de 2001 se sont faits à un niveau de loyer proche du plafond de l'ancien.

Loyer 2002 des nouveaux emménagés - 3 pièces



Les deux-pièces et les quatre-pièces et plus ont des loyers situés entre les deux cas extrêmes analysés.

Il apparaît donc que, à l'exception des studios, chers dans l'ensemble de la capitale, les autres surfaces ont pu se louer, pour une partie d'entre elles et dans quelques arrondissements, à des niveaux de loyer proches du plafond Besson dans l'ancien. Il s'agit essentiellement des 10^{ème}, 12^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements.

II.3. La surface prise en compte

Cet écart apparent de loyer au m², défavorable dans la majorité des cas au dispositif Besson, peut être atténué pour les logements disposant d'annexes (balcons, caves...).

En effet, la surface « loi Besson » ou surface utile prise en compte pour le calcul du loyer est la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m² par logement, alors que les statistiques de loyer du parc privé sont exprimées par rapport à la surface habitable, c'est-à-dire hors annexes.

Ainsi, un deux-pièces neuf de 42 m² (surface habitable) ayant une terrasse de 6 m² aura une surface utile de 45 m² et donc un plafond de loyer Besson effectif sur la surface habitable de 13,4 €/m².

Le plafond Besson est de fait majoré dans la plupart des logements des années 70 et 80, où loggias et grands balcons sont courants.

III - IMPACT DE L'INCITATION FISCALE BESSON

La rentabilité d'un investissement locatif ne doit pas s'apprécier uniquement en fonction des loyers pouvant être pratiqués, mais doit intégrer l'ensemble des dépenses et des recettes associées, y compris l'achat et la revente du bien, ainsi que la fiscalité en vigueur.

Des simulations ont été réalisées dans le cadre de cette étude pour comparer la rentabilité d'un investissement locatif à Paris avec un loyer libre et un loyer Besson, à partir du modèle de Simulation de la Rentabilité d'un Investissement en Logement Locatif (SIRILL) développé à l'OLAP et décrit succinctement en annexe.

III.1. Simulation sur un investissement en Besson neuf

Quatre cas théoriques possibles en fonction des durées de bail sont étudiés dans cette simulation :

- Loyer Besson pendant 15 ans.
- Loyer Besson pendant 12 ans puis libre 3 ans.
- Loyer Besson pendant 9 ans puis libre 6 ans.
- Loyer libre pendant 15 ans.

Le passage du loyer Besson au loyer libre est supposé se faire ici sans délai, ce qui est possible avec un changement de locataire. Si le locataire reste en place, la sortie se fera selon la législation en vigueur avec un rattrapage sur 3 ou 6 ans.

Hypothèses générales

Les valeurs retenues dans ces simulations résultent d'études ou d'enquêtes réalisées par l'OLAP ou de valeurs moyennes constatées par les professionnels (notaires...).

Les calculs sont faits pour un ménage disposant de deux parts fiscales, achetant fin 2001 un logement neuf de 40 m² (2 pièces), sans annexes, à Paris à 30 000 F/m² (4573 €/m²) avec un emprunt de 50 % du prix d'achat, au taux de 5,5 %, remboursable en mensualités fixes sur 15 ans.

Le ménage n'a pas d'autres revenus fonciers.

Taux marginal d'imposition : sont examinés les taux de 21 % à 52,75 % (valeurs 2001).

Location en loyer libre au loyer moyen d'un nouvel emménagé d'un logement neuf, constaté à Paris en début 2002 : 20,6 €/m².

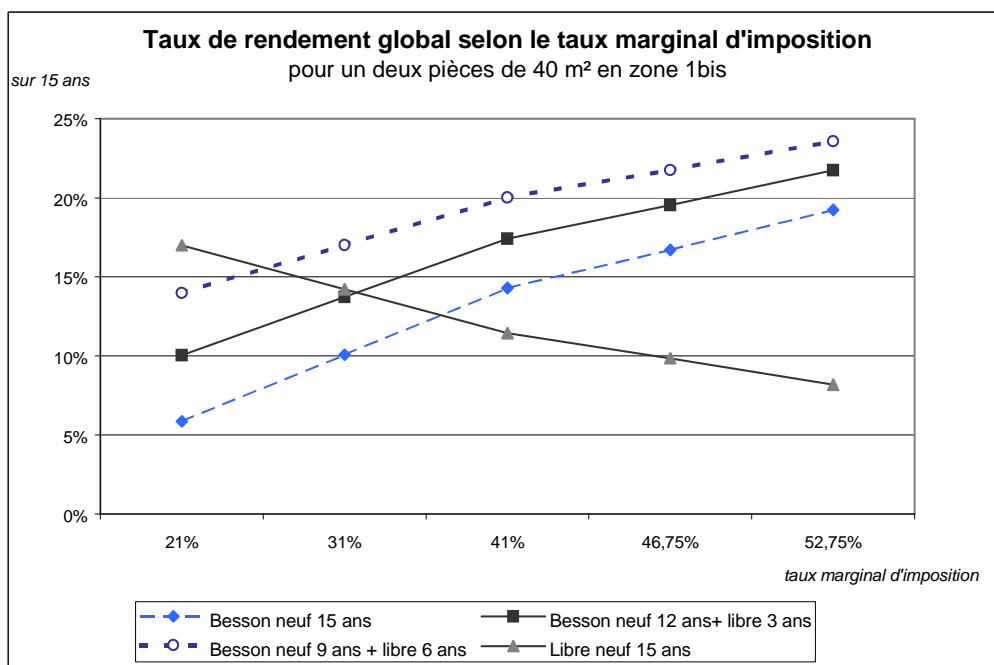
Location en Besson au plafond autorisé en 2002 en zone 1 bis : 12,5 €/m².

Charges du logement (non récupérables sur le locataire) : selon moyennes constatées par les professionnels.

Décote de 15 % (valeur Paris) à la revente au bout de 15 ans.

Le graphique ci-dessous permet de constater que la rentabilité d'un investissement immobilier augmente avec le taux marginal d'imposition dans le dispositif Besson, alors qu'elle diminue dans le dispositif de droit commun. L'incitation fiscale mise en place dans

le dispositif Besson a un effet déterminant sur le montant du gain global. Cela s'explique par la possibilité de créer du déficit foncier par l'amortissement du bien. Ce déficit foncier va pouvoir être déduit du revenu global et générer ainsi un gain fiscal.



NB : La hiérarchie constatée ici entre les différentes durées de location Besson est en partie liée aux hypothèses retenues, notamment sur le niveau du loyer libre et le prix d'achat. D'autres hypothèses peuvent inverser l'ordre des courbes en raison du plafonnement du déficit foncier annuel à 10 700 € et des possibilités de report de ce déficit sur 10 ans maximum.

III. 2. Etude du Besson ancien

Dans l'ancien, les incitations fiscales consistent en la possibilité d'amortir les travaux sur dix ans et la majoration de la déduction forfaitaire à 25 % au lieu de 14 % dans le régime de droit commun. L'impact de ces deux mesures va être étudié ci-après.

III. 2. 1. Estimation du supplément de loyer apporté par la déduction forfaitaire majorée

1. Pour évaluer rapidement l'intérêt de cette majoration, le supplément de déduction peut être converti en équivalent loyer. Cette estimation est faite en comparant un même logement au même niveau de loyer dans les deux dispositifs libre et Besson.

Pour une meilleure compréhension, le calcul est fait pour un an sur un m². Le loyer retenu est le plafond du Besson dans l'ancien en 2002 : 11 €/m²/mois.

	Besson	Libre
Déduction forfaitaire		
En %	25	14
En €	- 33	- 18,5

Selon le taux marginal d'imposition (TMI) du bailleur, le supplément de déduction forfaitaire (14,5 €) va générer un gain apparent de revenu locatif allant de 3 €/m²/an (pour un TMI de 21 %) à 7,6 €/m²/an (au TMI de 52,75 %), soit de 0,25 à 0,63 € de loyer supplémentaire par m² et par mois.

2. Le calcul sommaire fait ci-dessus peut être complété en estimant l'équivalent de loyer libre nécessaire (L2) pour procurer au bailleur les mêmes revenus après impôt que le loyer Besson (L1).

Pour cela, seules les recettes et charges liées au niveau du loyer vont être isolées :

- Loyer.
- Frais de gestion et assurance impayés (si logement donné en gestion).
- Contribution sur les revenus locatifs (CRL).

- Les autres charges (C) : taxe foncière, intérêts d'emprunt, gros travaux..., ne dépendent pas du niveau de loyer et sont identiques dans les 2 cas.

Bailleur ayant donné son logement en gestion et ayant souscrit une assurance impayés

Calcul du revenu foncier (RF)	Besson	Libre
Loyer	L1	L2
Déduction forfaitaire	- 25 %	- 14 %
Gestion et impayés	- 10 %	- 10 %
CRL	- 2,5 %	- 2,5 %
Autres charges	- C	- C

Le revenu foncier est donc :

$$\begin{aligned} \text{pour le loyer Besson :} & \quad \text{RF1} = \text{L1}(1-0,25-0,10-0,025) - C \\ \text{pour le loyer libre :} & \quad \text{RF2} = \text{L2}(1-0,14-0,10-0,025) - C \end{aligned}$$

Ce revenu est réintégré dans le revenu global et supporte un impôt au taux marginal d'imposition. Si D représente les frais non imputables en frais réels et PS les prélèvements sociaux, le revenu net final du bailleur est de :

$$\begin{aligned} \text{pour le loyer Besson :} & \quad \text{R1} = \text{L1}(1-0,10-0,025) - C - D - \text{RF1} \times (\text{TMI} + \text{PS}) \\ \text{pour le loyer libre :} & \quad \text{R2} = \text{L2}(1-0,10-0,025) - C - D - \text{RF2} \times (\text{TMI} + \text{PS}) \end{aligned}$$

Pour avoir le même revenu ($\text{R1} = \text{R2}$), le loyer libre L2 équivalent au loyer Besson L1 est :

$$\text{L2} = \text{L1} \times [0,875 - 0,625 \times (\text{TMI} + \text{PS})] / [0,875 - 0,735 \times (\text{TMI} + \text{PS})]$$

soit, par TMI :

TMI	Formule	Equivalent loyer libre pour le plafond de 11 €
21 %	$\text{L2} = 1,04182 \text{ L1}$	11,46 €
31 %	$\text{L2} = 1,06488 \text{ L1}$	11,71 €
41 %	$\text{L2} = 1,09424 \text{ L1}$	12,04 €
46,75 %	$\text{L2} = 1,11508 \text{ L1}$	12,27 €
52,75 %	$\text{L2} = 1,14100 \text{ L1}$	12,55 €

Bailleur géant directement son bien

Il est supposé ici que le bailleur gère directement son bien et ne souscrit pas d'assurance impayés.

On obtient alors :

TMI	Formule	Equivalent loyer libre pour le plafond de 11 €
21 %	$\text{L2} = 1,03774 \text{ L1}$	11,42 €
31 %	$\text{L2} = 1,05872 \text{ L1}$	11,65 €
41 %	$\text{L2} = 1,08563 \text{ L1}$	11,94 €
46,75 %	$\text{L2} = 1,10486 \text{ L1}$	12,15 €
52,75 %	$\text{L2} = 1,12891 \text{ L1}$	12,42 €

Cette situation est légèrement moins favorable que le cas précédent. De plus, si le propriétaire perçoit moins de 15 000 € par an de loyer

(soit l'équivalent de 77 m² au loyer libre des nouveaux emménagés de 2001), il aura intérêt à opter pour le régime du micro foncier (sauf

si son logement nécessite des gros travaux), qui offre une déduction forfaitaire de 40 %, mais sans possibilité d'imputer des dépenses en frais réels.

Or, ce régime n'est pas cumulable avec le dispositif Besson. Le « petit » bailleur gérant directement aura donc intérêt à opter pour un loyer libre et le régime micro foncier.

III. 2. 2. Possibilité d'amortissement des travaux

Le droit commun permet la déduction des travaux des revenus fonciers et la génération éventuelle d'un déficit foncier. Ce déficit est imputé sur les revenus dans la limite de 10 700 € par an, le solde étant reporté sur les années suivantes, dans la limite de dix ans.

Le dispositif Besson permet au choix l'amortissement des travaux sur dix ans par tranche de 10 % ou l'amortissement instantané du droit commun.

Cette possibilité d'étalement est plus favorable que le droit commun uniquement pour des situations fiscales particulières de contribuables ayant intérêt à répartir uniformément la déduction des travaux sur dix ans plutôt qu'à imputer l'intégralité du montant sur une année.

III. 3. Le bilan à Paris

Aucun chiffre officiel n'était disponible fin 2002 sur le nombre de réalisations en Besson neuf ou ancien à Paris. Toutefois, il ressort des propos des différents professionnels interrogés que dans l'ancien, le dispositif est resté confidentiel et dans le neuf, il aurait concerné au plus quelques centaines de logements depuis sa création.

Concernant les prêts 1 %, les statistiques de l'ANPEEC montrent que leur impact est nul dans le Besson ancien : sur l'ensemble de la France 47 prêts sur les trois premiers trimestres 2002 (44 pour l'année 2001).

En revanche, pour le neuf, 852 prêts ont été accordés en 2001 et 678 sur les trois premiers trimestres 2002. Toutefois, il semblerait qu'un très faible nombre de ces prêts ait concerné un investissement à Paris.

Conclusion

Dans l'ancien, les incitations fiscales du dispositif Besson ont un impact faible sur le gain du bailleur et ne compensent pas dans la majorité des cas le différentiel du loyer Besson par rapport au loyer libre constaté à Paris.

En revanche, dans le neuf à Paris, le dispositif Besson mis en place peut être financièrement plus intéressant que la location libre selon la situation du bien et la typologie du propriétaire bailleur :

pour le propriétaire :

- taux marginal d'imposition élevé et recherche de déductions fiscales, l'avantage fiscal augmentant avec le TMI,
- possession préalable d'un parc de logements locatifs dont les revenus seront réduits par le déficit foncier du Besson,
- souhait de conserver le bien dans une optique patrimoniale pour le transmettre en

héritage ou pour une occupation future par un membre de la famille,

- pas de besoin de revenus immédiats, mais possibilité d'appliquer un loyer libre plus élevé ultérieurement, en cas de baisse de revenus, par exemple au moment de la retraite.

pour le logement :

- localisation dans les arrondissements où les loyers libres sont les moins élevés (10^{ème}, 12^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème} essentiellement),
- taille, l'écart de loyer avec le loyer du marché étant le plus faible pour les trois-pièces.

Toutefois, les contraintes liées à l'engagement de location Besson ne doivent pas être minimisées, en particulier les modalités de sortie du loyer Besson. Un autre frein fréquemment cité par les bailleurs – l'impossibilité de louer à un ascendant ou un descendant – vient d'être levé pour les logements neufs par l'adoption d'un amendement en ce sens au projet de loi de finances pour 2003.

Annexe : Méthodologie du modèle SiRILL (Simulation de la Rentabilité d'un Investissement en Logement Locatif)

1. Mesure de la rentabilité

Les indicateurs de rentabilité suivants ont été retenus :

- Bilan net actualisé ou gain (s'il est positif) : cumul sur la période de détention du bien, des dépenses et recettes annuelles actualisées, en intégrant l'achat et une hypothèse de prix de revente du bien. Le bilan obtenu est exprimé en euros de début de période pour tenir compte de la préférence pour le présent de l'investisseur.
- Taux de rendement global : rapport entre le bilan net actualisé et la valeur du bien à l'achat.
- Taux de rendement annuel : taux précédent ramené à l'année par division par le nombre d'années de détention.

2. Tableau de trésorerie

La trésorerie de l'investissement peut être présentée ainsi, dans l'hypothèse d'une durée de détention de 15 ans :

	Recettes		Dépenses
<i>Année 0</i>			Apport personnel
<i>Années 1 à 15</i>	Loyers		Mensualités d'emprunt Charges
	Gain fiscal*	ou	Perte fiscale*
<i>Année 16</i>	Revente		

** en réalité pour les années 2 à 16. Pour la simulation sur un logement neuf : l'investisseur est supposé acheter en fin d'année 0 un bien neuf dont la construction est achevée et le mettre en location à partir de l'année suivante*

Les charges comprennent les charges du logement non récupérables sur le locataire, les impôts fonciers, les travaux de gros entretien, les frais de gérance, l'assurance impayés et la Contribution sur les Revenus Locatifs pour les logements de plus de 15 ans.

Conformément à l'imprimé 2044 S de déclaration annuelle des revenus fonciers, le résultat net foncier (bénéfice ou déficit) est calculé ainsi :

+	loyers
-	intérêts d'emprunt
-	charges (telles que définies ci-dessus)
-	déduction forfaitaire
-	amortissement éventuel

Ce résultat net est ensuite réintégré dans le revenu global du ménage et génère un gain ou une perte fiscale.

3. Paramètres exogènes retenus

Evolutions annuelles :	loyers	1 %
	taxe foncière	1,5 %
	inflation	1 %
	valeur du bien	1 % (avant impact de la décote éventuelle)