

2019

SÉMINAIRE TECHNIQUE

— CHYPRE —

21-24 NOVEMBRE 2019



LES CONSTRUCTEURS
ET AMÉNAGEURS





Loïc CHAPEAUX
*Directeur des Affaires Economiques,
Financières et Internationales de la FFB*





Point économique

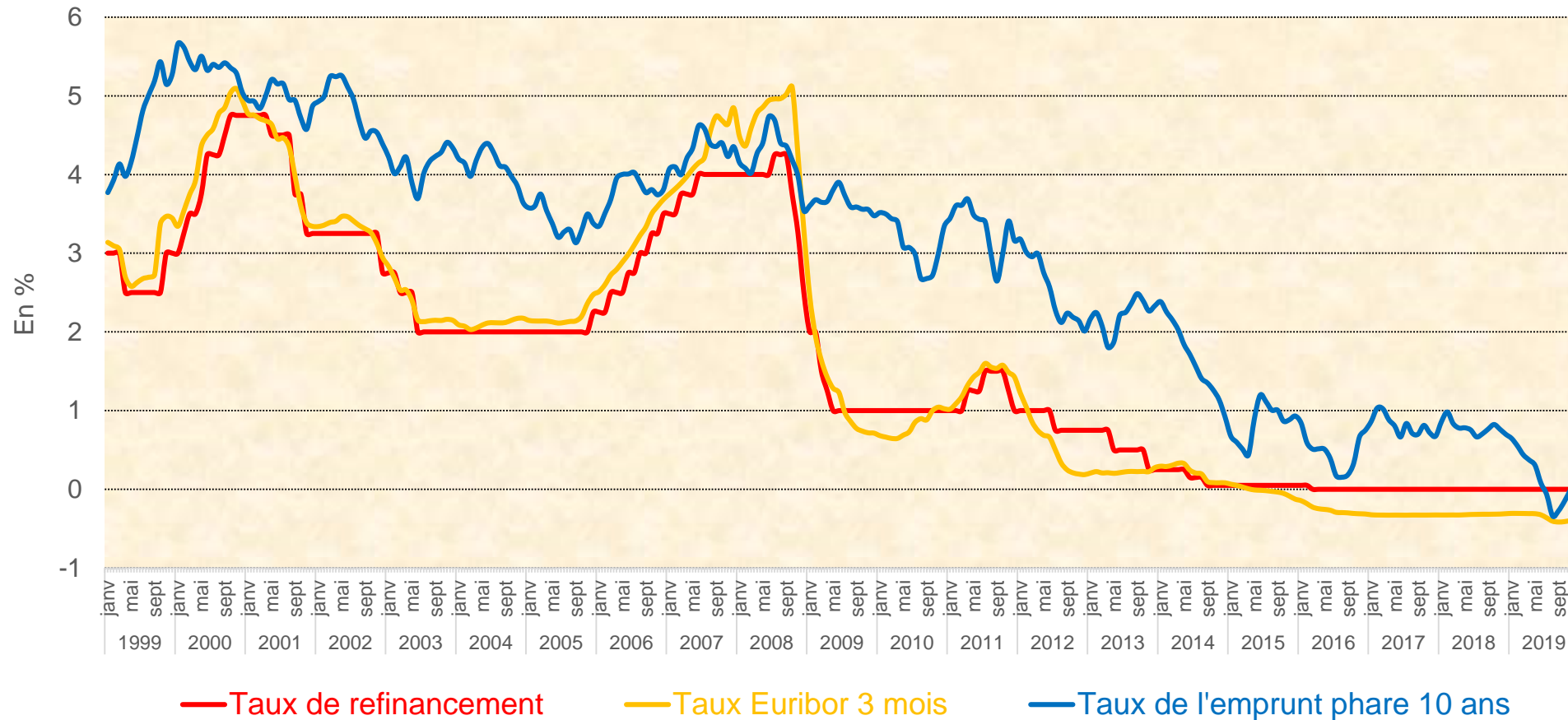


Conjoncture et perspectives



Un contexte exceptionnel

Taux sur les marchés financiers



— Taux de refinancement

— Taux Euribor 3 mois

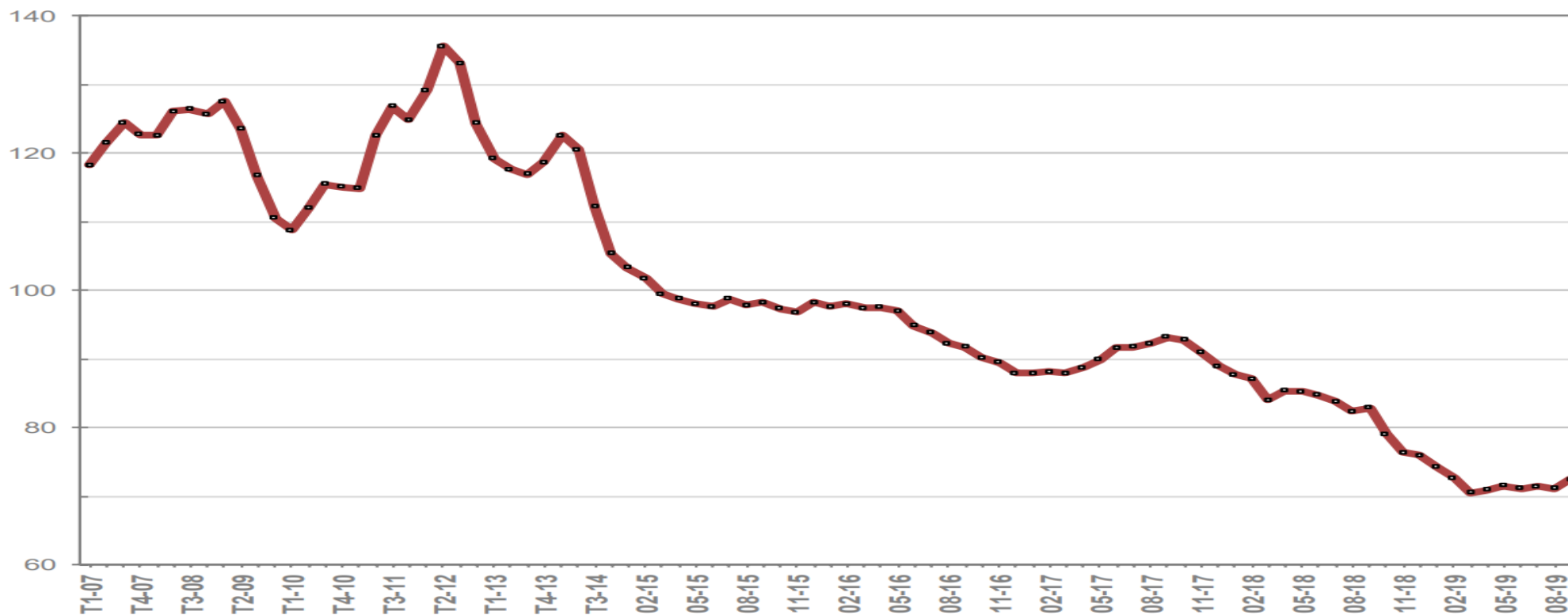
— Taux de l'emprunt phare 10 ans

- Sources : Banque centrale européenne ; Banque de France



Un contexte exceptionnel

Taux d'apport personnel apparent (ensemble des marchés, base 100 en moyenne sur 2007-2019)



Le logement neuf

Ventes des constructeurs de maisons individuelles

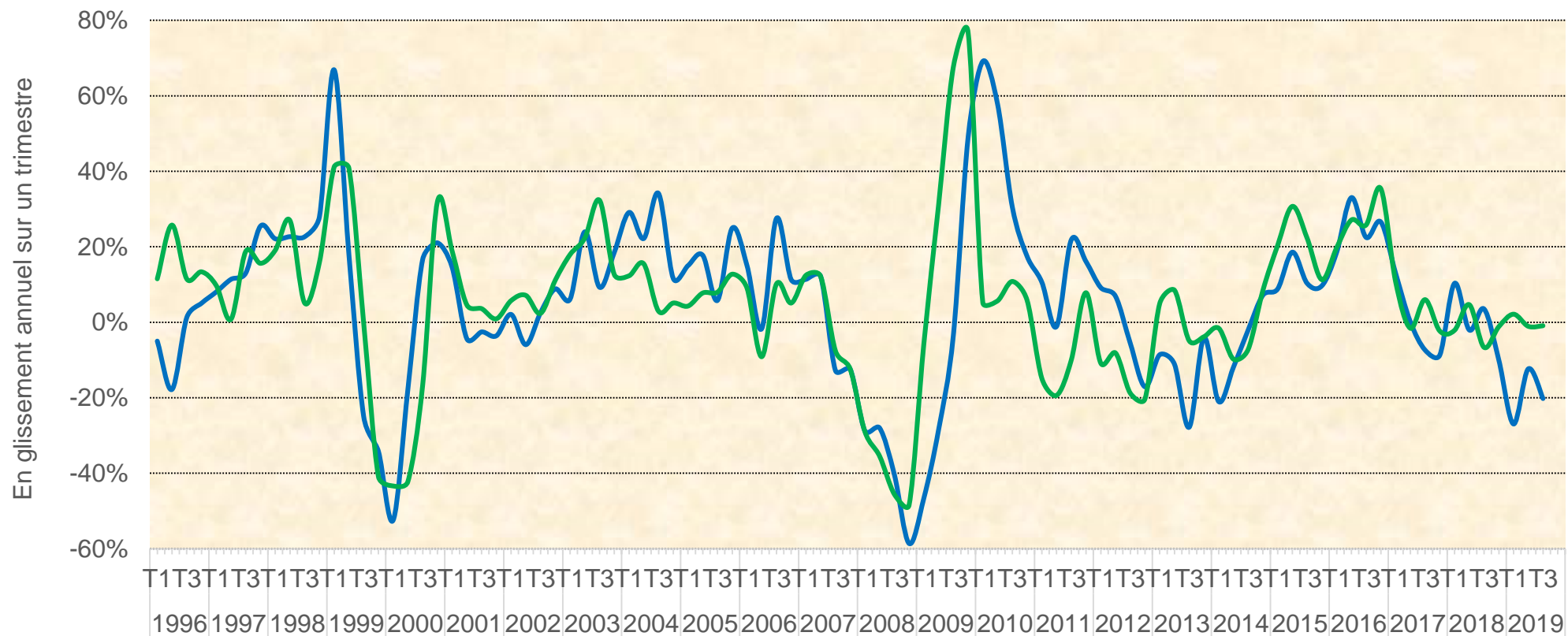


Source : CGI bâtiment, Caron Marketing, Markemétron



Le logement neuf

Mises en vente et ventes des promoteurs



Source : MTES/CGDD/SDES, ECLN

— Mises en vente

— Ventes



Le logement neuf

Tendances nationales récentes par segment (en date réel estimée -DRE)

À fin septembre 2019, glissement annuel sur 9 mois	Autorisations	Mises en chantier
Individuel	+0,6 %	-1,6 %
Collectif	-10,1 %	-3,2 %
Ensemble	-5,5 %	-2,5 %

Source : FFB à partir de MTES/CGDD/SDES, Sit@del2



Le logement neuf

Tendances nationales des autorisations par zone (en DRE)

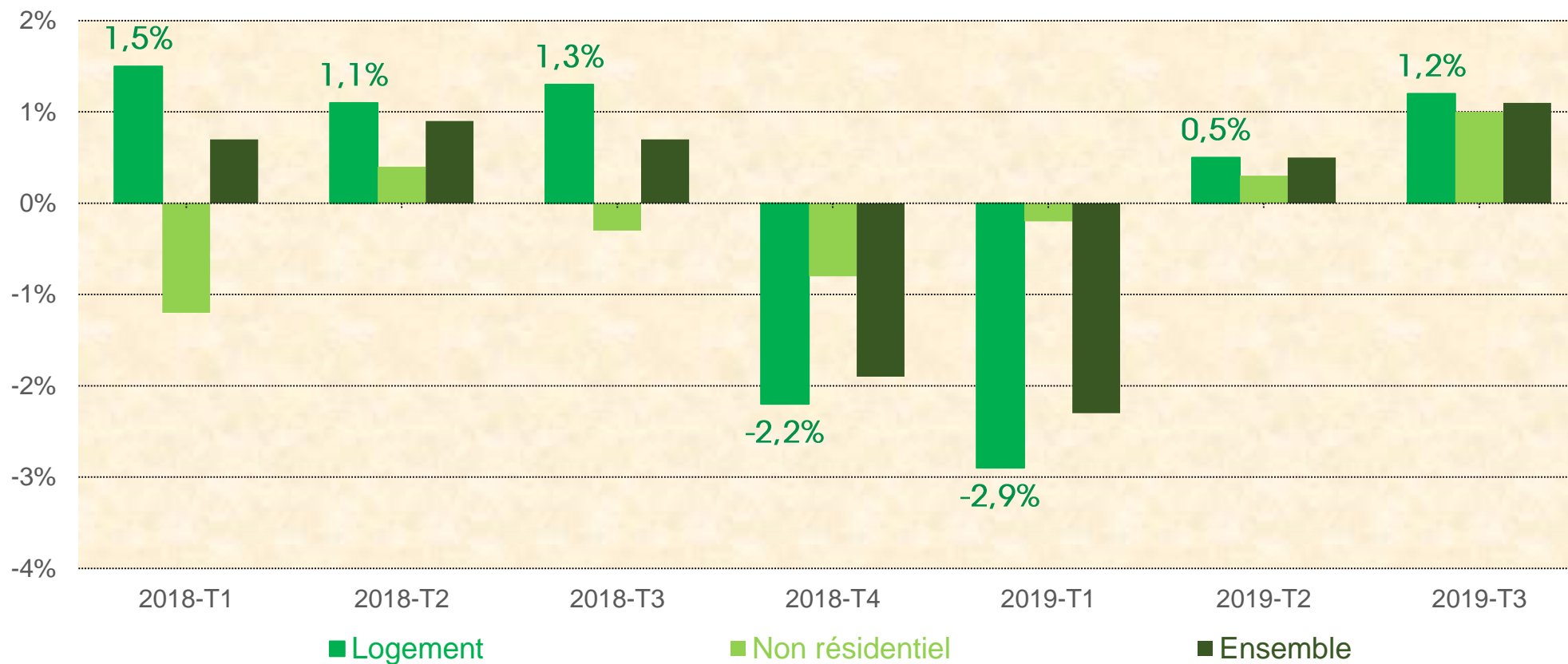
À fin 09/2019, glissement annuel sur 9 mois	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif & en résidence	Ensemble
Zone A	-2,9%	-23,1%	-13,4%	-13,0%
Zone Abis	-10,0%	-63,8%	-18,7%	-20,4%
Zone B1	-4,0%	-5,8%	-4,9%	-4,8%
Zone B2	-1,9%	-12,7%	-15,6%	-10,1%
Zone C	4,8%	5,3%	5,3%	5,0%
Ensemble	0,9%	-8,3%	-9,9%	-6,7%

Source : FFB à partir de MTES/CGDD/SDES, Sit@del2



L'amélioration-entretien

Évolutions (en volume) de l'activité (en glissement annuel sur 1 trimestre, en % et en volume)



Source : FFB/Réseau des CERC



Le bâtiment

Carnets de commandes



Source : Insee

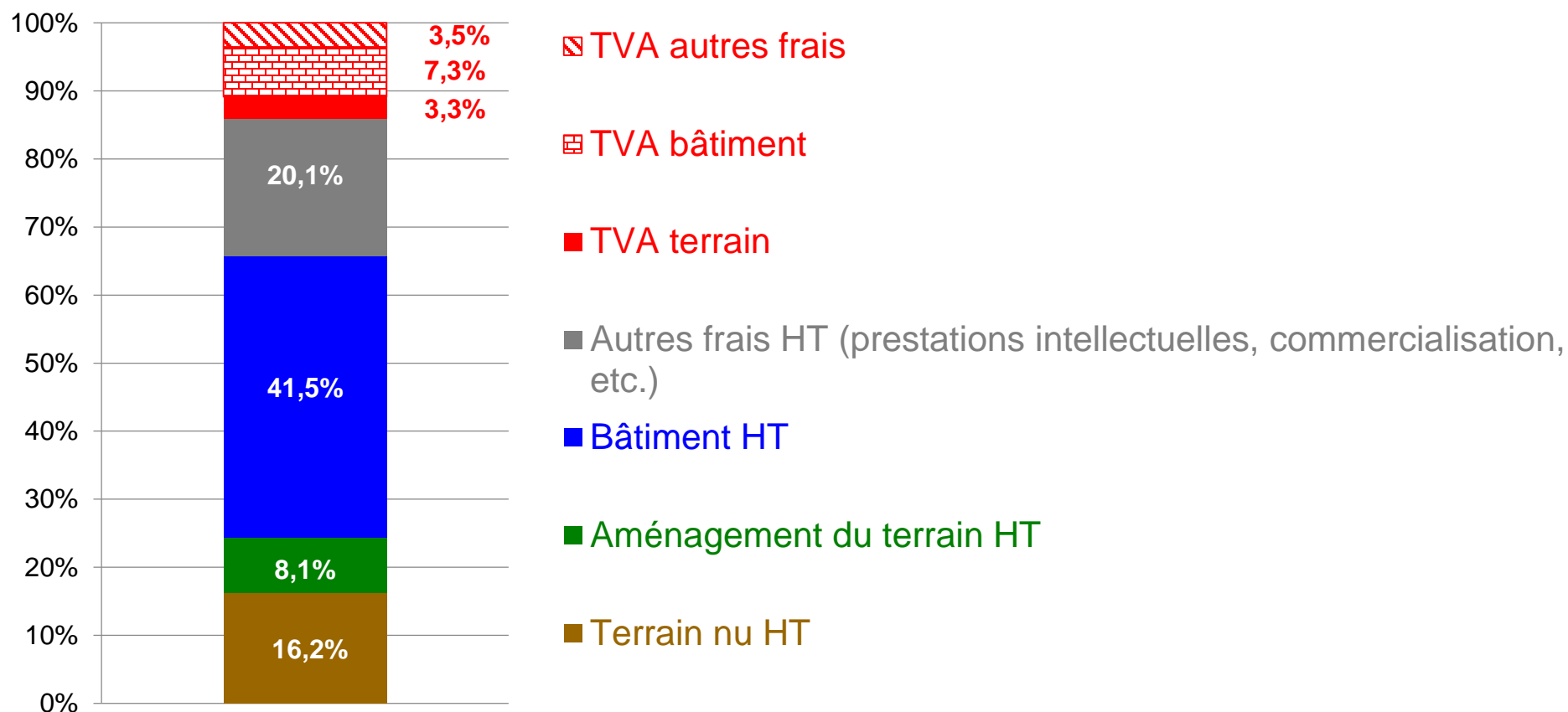


- **Trois combats à mener dans le cadre du Projet de loi de finances 2020 :**
 - mise en œuvre effective de l'expérimentation bretonne de zonage ;
 - menace de suppression du PTZ dans le neuf en zones B2 et C, voire du PTZ dans son ensemble ;
 - transformation du CITE en prime complexe, avec élagage (9^{ème} et 10^{ème} déciles, chaudière au gaz à THPE).
- **En complément, menaces liées à Bâle IV (renforcement des coussins de fonds propres pour les banques).**



Prix des logements neufs

Décomposition 2018 du prix TTC d'un logement neuf

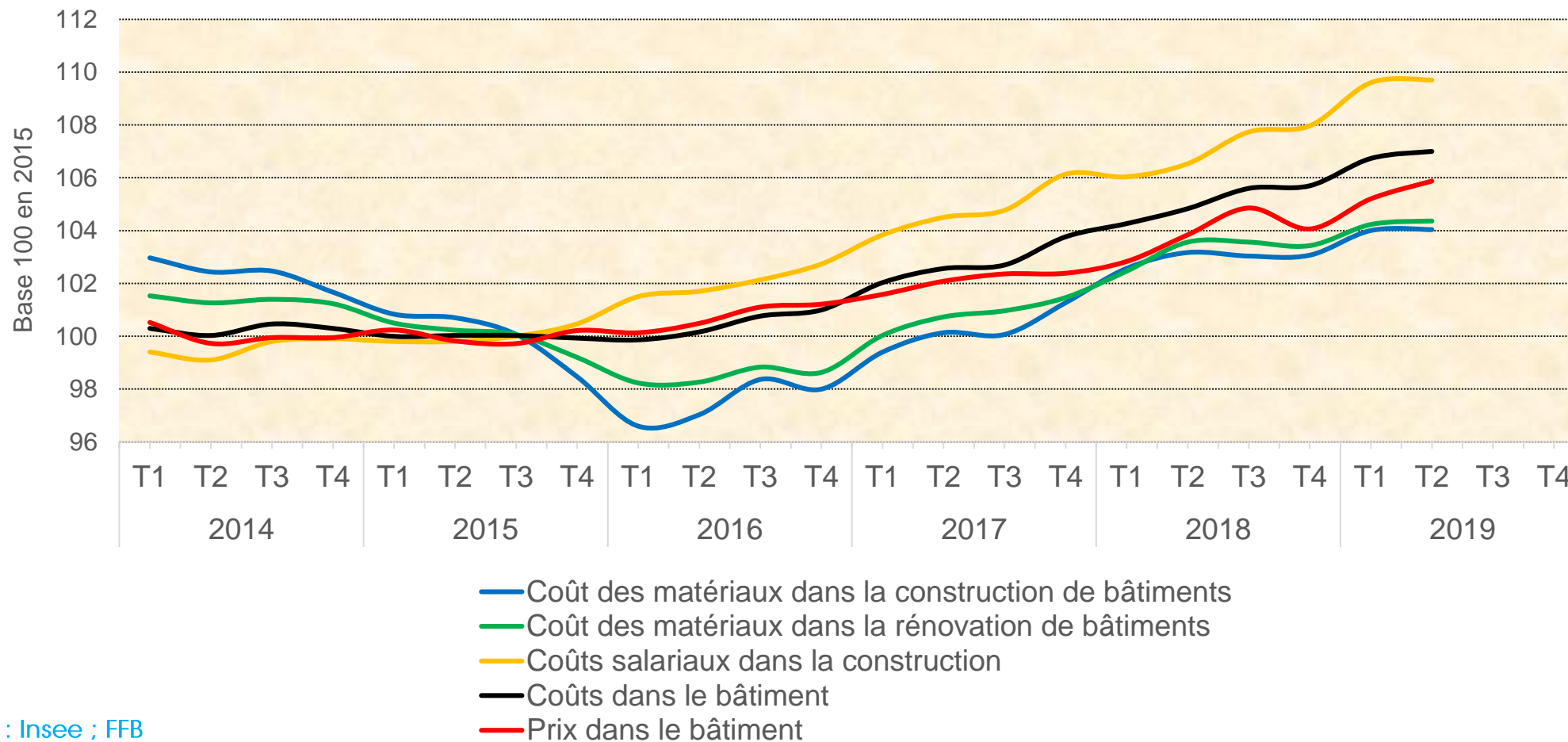


Estimation : FFB



Les prix et coûts

Dans le bâtiment



Sources : Insee ; FFB





Atlas FFB des EPCI



- Périmètre de la géographie administrative 2019.
- Typologie des 1 255 EPCI :
 - sur un cycle économique complet (1999-2015) ;
 - méthode statistique pour déterminer des groupes homogènes (sans présager du poids relatif des variables) ;
 - sur la base de sept variables (population, parc de logements, taux de vacance des logements, emplois au lieu de travail, taux de chômage, part des cadres des fonctions métropolitaines et part des emplois productifs).



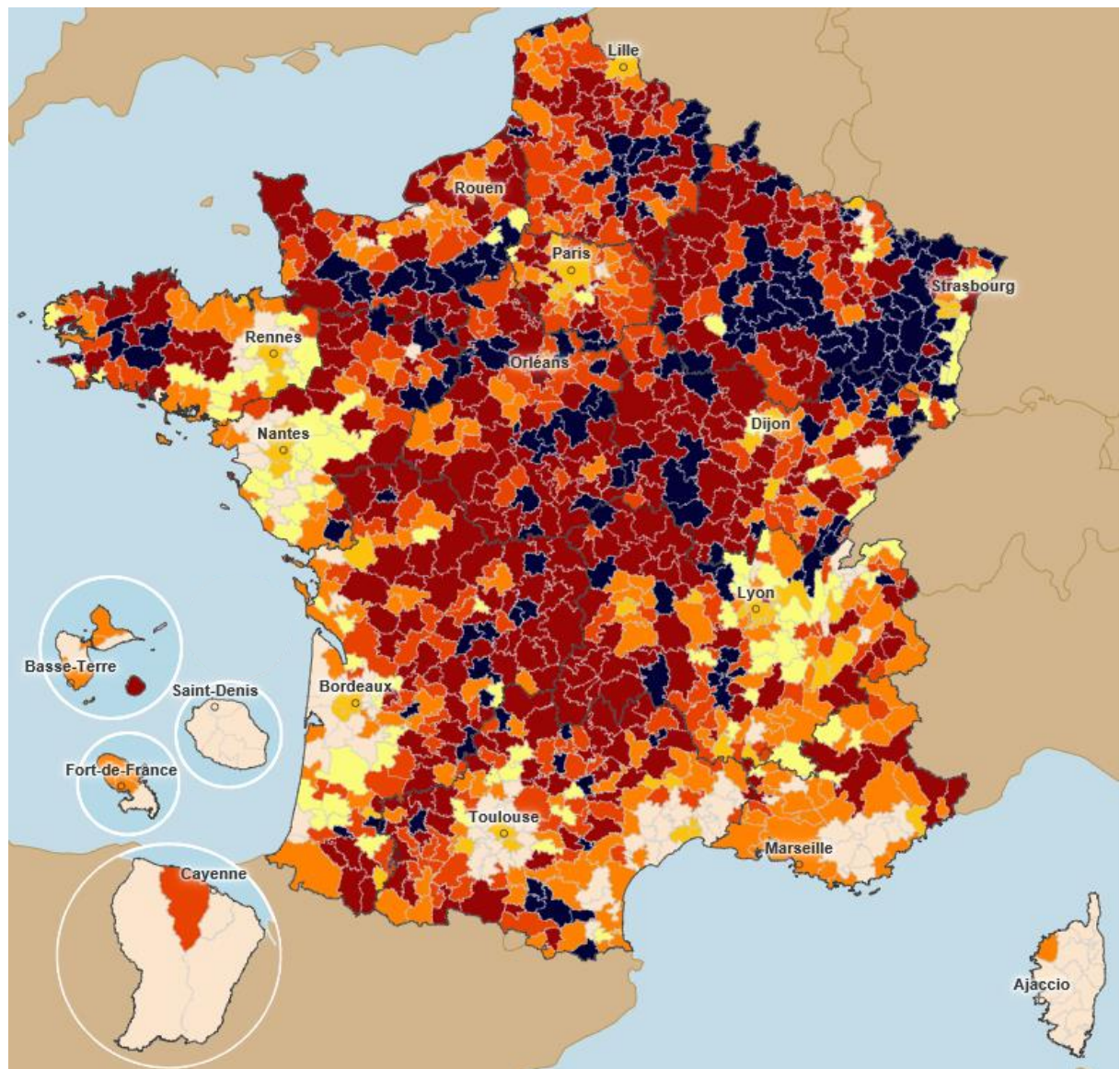
Exemple illustratif

Évolutions 1999-2015	EPCI CA Porte de l'Isère (C.A.P.I.)	Ville-centre Bourgoin-Jallieu <i>(Ensemble*)</i>	Périphérie <i>(Ensemble*)</i>	Département 38	Région	France (hors Mayotte)
1. Population	20,5 %	19,9 % <i>(4,9 %)</i>	20,7 % <i>(12,9 %)</i>	14,4 %	13,3 %	10,0 %
2. Nombre de logements	32,3 %	33,5 % <i>(15,3 %)</i>	31,8 % <i>(23,0 %)</i>	24,6 %	22,5 %	20,1 %
3. Taux de logements vacants taux en 2015	0,6 pp 6,5 %	3,0 pp 9,0 % <i>(1,0 pp 9,4 %)</i>	-0,5 pp 5,3 % <i>(1,2 pp 7,3 %)</i>	2,0 pp 7,3 %	1,4 pp 8,4 %	1,1 pp 8,0 %
4. Emploi	22,5 %	32,2 % <i>(11,3 %)</i>	18,1 % <i>(14,9 %)</i>	15,8 %	15,0 %	13,2 %
5. Taux de chômage	2,7 pp	2,3 pp <i>(1,4 pp)</i>	2,8 pp <i>(0,5 pp)</i>	0,4 pp	1,0 pp	0,7 pp
6. Part des cadres des fonctions métropolitaines	2,8 pp	1,7 pp <i>(3,2 pp)</i>	3,4 pp <i>(3,0 pp)</i>	3,6 pp	3,3 pp	3,1 pp
7. Part des emplois productifs	-7,1 pp	-7,7 pp <i>(-1,9 pp)</i>	-5,6 pp <i>(-5,7 pp)</i>	-5,0 pp	-4,5 pp	-3,8 pp
Classement	Dynamique	<p>*Ensemble = évolutions France (hors Mayotte) pour l'ensemble des villes-centres ou des périphéries selon la colonne. Ville-centre = commune de l'EPCI comportant le plus grand nombre d'habitants en 2015. pp = points de pourcentage (évolution de taux).</p>				

Réalisation FFB d'après données Insee – communes 2019.



Typologie des EPCI



Réalisation FFB d'après données
Insee et Observatoire des territoires
– CGET – communes 2019.

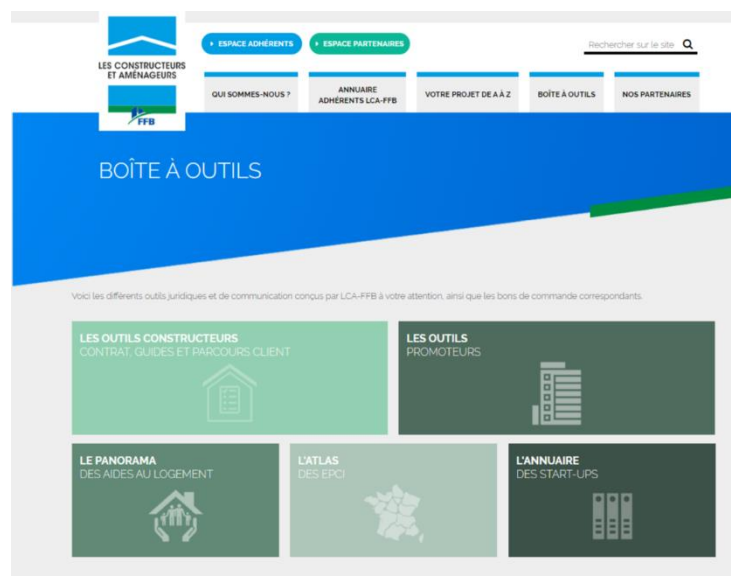




Le guide des mesures FFB



Accessible sur votre site adhérent



LE PANORAMA DES AIDES LOGEMENT

Réalisé par la Direction des Affaires Économiques, Financières et Internationales de la FFB, le Panorama des Aides au Logement présente l'ensemble des dispositifs publics en vigueur, de l'accession à la propriété à l'investissement locatif, des travaux en résidence principale aux travaux en locatif, en passant par les autres mesures du type aides Action Logement ou aides aux syndicats de copropriétaires. Ses 21 fiches sont régulièrement mises à jour, suivant le rythme de la publication des textes réglementaires modifiant les dispositifs. Donc, n'hésitez pas à revenir fréquemment les consulter pour être certain de bénéficier des toutes dernières informations sur chaque aide logement.

Véritable outil de soutien à la politique de l'offre en matière de logement, ce Panorama des Aides vous permet de mieux informer vos clients sur les différents dispositifs dont ils peuvent bénéficier et à quel montant en fonction de leur situation. Il fournit également un argumentaire sur l'impact économique et financier de chaque mesure.

À noter que ces 21 fiches sont des documents non contractuels. Le revenu fiscal correspond au revenu net imposable. Ainsi, pour un salarié, le revenu fiscal est égal à 90 % du revenu imposable depuis la réforme de 2006.

1 - ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

- Fiche 11 [Prêt à taux zéro \(PTZ\)](#)
- Fiche 12 [Prêt social de location-accession \(PSLA\)](#)

2 - ACHETER UN LOGEMENT POUR LE LOUER

- Fiche 2.1 [Investissement locatif : réduction d'impôt « Pinel »](#)
- Fiche 2.2 [Investissement locatif, résidences meublées : réduction d'impôt « Censi-Bouvard »](#)
- Fiche 2.3 [Prêt locatif social \(PLS\)](#)
- Fiche 2.4 [Investissement locatif dans l'ancien : réduction d'impôt « Denormandie »](#)

3 - RÉALISER DES TRAVAUX DANS SON HABITATION

- Fiche 3.1 [TVA à taux intermédiaire](#)
- Fiche 3.1 bis [TVA à taux réduit sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique](#)
- Fiche 3.2 [Crédit d'impôt pour la transition énergétique \(CITE\)](#)
- Fiche 3.3 [Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes](#)
- Fiche 3.4 [Subvention de l'Anah aux propriétaires-occupants](#)
- Fiche 3.5 [Aides Anah « Habiter mieux »](#)
- Fiche 3.6 [Eco-prêt à taux zéro \(Eco-PTZ\)](#)
- Fiche 3.7 [Prêt travaux Action Logement](#)

4 - RÉALISER DES TRAVAUX DANS SES LOCAUX LOUÉS

- Fiche 4.1 [Déficit foncier](#)
- Fiche 4.2 [Subvention de l'Anah aux propriétaires-bailleurs](#)
- Fiche 4.3 [Réduction d'impôt pour la réhabilitation des résidences de tourisme](#)

5 - BÉNÉFICIER DE GARANTIES

- Fiche 5.1 [Aides Action logement, dispositifs de sécurisation : accédants à la propriété et locataires](#)

6 - AUTRES MESURES

- Fiche 6.1 [Prêt locatif intermédiaire \(PLI\)](#)
- Fiche 6.2 [Prêt accession sociale \(PAS\)](#)
- Fiche 6.3 [Aides aux syndicats de copropriétaires](#)



Ex : fiche PTZ

1.1 PRÊT A TAUX ZÉRO (PTZ)

Ce dispositif vise à soutenir la primo-accession à la propriété, sous condition de ressources. Depuis le 1^{er} janvier 2018, il est recentré dans le neuf, mais supprimé dans l'ancien avec travaux, sur les zones réputées « tendues »

❖ Célibataires, couples avec ou sans enfants, vous êtes concernés par ce dispositif.

❖ Applicable dans le neuf en zones A et B1 jusqu'au 31 décembre 2021, mais seulement jusqu'au 31 décembre 2019 en zones B2 et C.

❖ Deux conditions : ne pas avoir été propriétaire de son habitat depuis deux ans et respecter un plafond de ressources. ❖ Pour les zones B2 et C, dans l'ancien et jusqu'au 31 décembre 2021 : nécessité de réaliser des travaux à hauteur de 25% minimum du coût total de l'opération. ❖ Une partie du montant peut être remboursée après un délai allant jusqu'à 15 ans.

❖ Disponible dans presque tous les réseaux bancaires.

❖ Un logiciel de simulation a été mis gratuitement en ligne par le gouvernement à l'adresse : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/pre-taux-zero>

www.ffbatiment.fr

Sous quelles conditions ?

Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt.

Respecter un plafond de ressources, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage (cf. tableau 1 page suivante).

Ne pas avoir commencé les travaux de construction ou d'amélioration avant l'émission de l'offre de prêt.

Pour quel logement ?

• Dans le neuf ou assimilé (très gros travaux), l'achat d'une résidence principale.

• Dans l'ancien :

- 1/ l'acquisition :
 - par un locataire du parc social d'un logement de ce même parc,
 - par un ménage dans le parc privé sous condition de travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération (hors frais de notaire) dans les zones immobilières peu ou pas tendues ;
- 2/ l'achat d'immeuble à rénover, sous la même quotité minimale de travaux.

À combien pouvez-vous prétendre ?

• Le montant du PTZ dépend du montant de l'opération, plafonné pour cette phase de calcul.

Ce plafond est lui-même fonction de la localisation du bien (zones A, B1, B2 et C) et de la taille du ménage candidat à l'accession (voir tableau 2 page suivante).

• Au montant d'opération retenu est alors appliqué un taux de 40% dans le neuf en zones A et B1 ou de 20% en zones B2 et C, de 40% dans l'ancien en zones B2 et C (la « quotité » du PTZ), hors quotité propre pour la vente HLM (10%, cf. tableau 3 en page suivante).

Définition des zones ABC

Voir l'[arrêté corrigé de classement des communes selon le zonage ABC du 1er août 2014](#) (Angers et Poitiers reclassées

en zone B1 depuis juillet 2019).

Quelles sont les modalités de remboursement ?

• On estime un « revenu PTZ », égal au maximum compris entre le neuvième du montant de l'opération et le revenu fiscal de référence de l'année N-2 du ménage, ce maximum étant lui-même divisé par un coefficient familial (voir tableau 4 page suivante et exemple ci-après).

• Ce « revenu PTZ » permet de déterminer la tranche PTZ dont relève le ménage, fonction de la localisation du bien (cf. tableau 5 en page suivante).

• À chaque tranche de revenu sont associées des conditions de remboursement (résumées dans le tableau 6 page suivante).

Qui délivre le prêt ?

Tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État, soit pratiquement tous les réseaux bancaires.

Exemple de calcul

Un ménage de quatre personnes souhaitant faire l'acquisition d'un bien neuf de 280 000 € en zone B1 pourra bénéficier d'un PTZ de 270.000 (montant de l'opération supérieure au plafond pris en compte donc ramené à ce dernier niveau) * 40% = 108 000 €.

Il avait déclaré, en 2017, un revenu fiscal de 27 578 € nets (2 Smic). Ce chiffre étant inférieur au neuvième du montant de l'opération, c'est ce dernier ratio (280 000/9 = 31 111 €) qu'on divise par un coefficient familial de 2,0 pour définir le « revenu PTZ » égal à 15 556 €.

Le ménage relève alors de la tranche 1 et devra rembourser, au titre du PTZ de 108 000 € :

- 0 € sur les 15 premières années ;
- puis 11 130 € par an (y compris assurances) sur les 10 années suivantes.

Peut-on cumuler un PTZ et un autre prêt ?

Oui, le PTZ, qui vise à abaisser le taux d'effort consenti par l'accédant, est un prêt auxiliaire. Le prêt principal pourra être un Prêt accession sociale (PAS, voir fiche 6.2), un Prêt conventionné (PC), un Prêt Epargne-logement ou un prêt bancaire classique.

1.1 PRÊT A TAUX ZÉRO (PTZ)

Tableau 1 - Plafonds de revenus pour l'éligibilité au PTZ (en euros) au 1/01/2019

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000	30 000	27 000	24 000
2	51 800	42 000	37 800	33 600
3	62 900	51 000	45 900	40 800
4	74 000	60 000	54 000	48 000
5	85 100	69 000	62 100	55 200
6	96 200	78 000	70 200	62 400
7	107 300	87 000	78 300	69 600
8 et plus	118 400	96 000	86 400	76 800

NB : Le revenu pris en compte est égal au maximum entre le revenu fiscal de référence N-2 et le neuvième du montant de l'opération.

Tableau 2 : montant maximum d'opération (en €) pris en compte pour le calcul du PTZ

Taille du ménage	Logement neuf ou ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	150.000	135.000	110.000	100.000
2 personnes	210.000	189.000	154.000	140.000
3 personnes	255.000	230.000	187.000	170.000
4 personnes	300.000	270.000	220.000	200.000
≥5 personnes	345.000	311.000	253.000	230.000

Tableau 3 : quotité (en %) du PTZ

Caractéristiques du logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf (B2 et C jusqu'au 31/12/2019)	40		20	
Logement ancien avec travaux	Non éligible		40	
Logement ancien vendu par un organisme HLM	10			

Tableau 4 : le coefficient familial du PTZ

Taille du ménage	Coefficient
1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes	2,3
Par personne supplémentaire	+0,3

Tableau 5 : tranche d'appartenance, selon le niveau du « revenu PTZ par personne »

Tranches	Logement neuf ou ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22.000 €	≤ 19.500 €	≤ 16.500 €	≤ 14.000 €
2	≤ 25.000 €	≤ 21.500 €	≤ 18.000 €	≤ 15.000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30.000 €	≤ 27.000 €	≤ 24.000 €



Ex : fiche PTZ, suite

Exemples pour des salariés selon leur revenu net mensuel en 2019 pour un logement neuf

	Un célibataire sans enfant – 2 108 €/mois				Un couple avec deux enfants – 3 163 €/mois			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Montant de l'opération	200 000 €	180 000 €	160 000 €	155 000 €	300 000 €	265 000 €	240 000 €	215 000 €
Emprunt*	182 000 €	163 800 €	145 600 €	141 050 €	273 000 €	241 150 €	218 400 €	195 650 €
dont PTZ	60 000 €	54 000 €	22 000 €	20 000 €	120 000 €	106 000 €	44 000 €	40 000 €
dont prêt principal	122 000 €	109 800 €	123 600 €	121 050 €	153 800 €	135 150 €	174 400 €	155 650 €
Mensualité totale*	812 €	779 €	716 €	695 €	994 €	878 €	1 025 €	953 €
dont mensualité PTZ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
dont mensualité prêt principal	812 €	779 €	716 €	695 €	994 €	878 €	1 025 €	953 €
Taux d'effort**	38,1%	36,6%	33,6%	32,6%	31,1%	27,5%	32,1%	29,8%
(Taux d'effort sans PTZ)	(43,2%)	(38,9%)	(34,6%)	(33,5%)	(43,2%)	(38,2%)	(34,6%)	(31,0%)

*Dont prêt du secteur libre à 2,0 % l'an (TAEG) sur 20 ans, avec lissage des prêts.

**Au regard du taux d'effort, les opérations ressortent difficilement réalisables en zones A et B1, pour un célibataire rémunéré à 1,8 SMIC. Elles le deviennent toutefois avec un apport personnel majoré à 15 % et un PTZ.

N.B. : 9% d'apport personnel.



2019

SÉMINAIRE TECHNIQUE

— CHYPRE —

21-24 NOVEMBRE 2019



LES CONSTRUCTEURS
ET AMÉNAGEURS

