

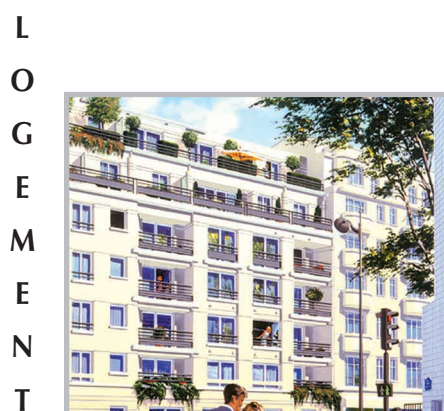
Chiffres, indices et références

Voici quelques chiffres clés qui permettent au futur acquéreur comme à l'investisseur de connaître les principales données du marché. Ces données, pour certaines, ne sont pas valables toute l'année ou même trimestriellement. Mais SeLoger Neuf, dans la mesure où les décrets, les lois ou les réactualisations de taux peuvent correspondre aux renseignements mensuels, trimestriels, annuels, s'efforce de mettre à jour ces informations pour coller au plus près de vos préoccupations. Et la loi de Finances pour 2009 affiche d'ailleurs quelques changements importants à connaître sans que l'on sache néanmoins quelques détails précisés ultérieurement par décret et dont nous vous informerons.

Les prêts

Dans la catégorie prêts, plusieurs familles : celles liées à l'épargne, celles des prêts aidés ou réglementés, celles des prêts libres.

Rendement de l'épargne logement			
Plan d'épargne logement		Comptes d'épargne logement	
Date d'ouverture	Taux	Date versement	Taux (4)
16-08-84	5,30 % (1)	Du 01-1-75 au 15-05-86	3,25 %
01-07-85	4,75 % (1)	Du 16-5-86 au 15-02-94	2,75 %
16-05-86	4,62 % (1) 6 % (2)	Du 16-2-94 au 15-06-98	2,25 %
07-02-94	5,25 % (2)	Du 16-6-98 au 31-07-99	2,00 %
23-01-97	4,25 % (2)	Du 01-8-99 au 30-06-00	1,50 %
09-06-98	4,00 % (2)	Du 01-7-00 au 31-07-03	2,00 %
26-07-99	3,60 % (2)	Du 01-8-03 au 31-07-05	1,50 %
01-07-00	4,50 % (2)	Du 01-8-05 au 31-01-06	1,25 %
12-12-02 (3)	3,27 % (4) 4,50 % (2)	Du 02-2-06 au 31-12-06	1,75 %
01-08-03 (3)	2,50 % (4) 3,50 % (2)	Du 01-8-07 au 31-01-08	2,00 %



Taux des prêts de l'épargne logement			
Plan d'épargne logement		Comptes d'épargne logement	
Date d'ouverture	Taux	Date de versement	Taux (4)
15-6-83	8,00 %	Du 01-1-75 au 15-5-86	4,75 %
16-8-84	7,00 %	Du 16-5-86 au 15-2-94	4,25 %
01-7-85	6,45 %	Du 16-2-94 au 15-6-98	3,75 %
16-5-86	6,32 %	Du 16-6-98 au 31-7-99	3,50 %
07-2-94	5,54 %	Du 01-8-99 au 30-6-00	3,00 %
23-1-97	4,80 %	Du 01-7-00 au 31-7-03	3,50 %
09-6-98	4,60 %	Du 01-8-03 au 31-1-08	3,00 %
26-7-99	4,31 %	Du 01-2-08 au 31-7-08	3,75 %
01-7-00	4,97 %	Depuis le 01-8-08	4,25 %
01-8-03	4,20 %		

(1) Prime non due à partir de la 10^{ème} année.

(2) Prime d'épargne incluse avant prélèvements sociaux.

(3) Pour les PEL ouverts à partir du 12-12-02, la prime n'est versée qu'en cas de prêt.

(4) Prime d'épargne non comprise avant prélèvements sociaux.

Prêt a taux zéro

Nombre de personnes vivant dans le logement	Plafond de ressources	
	Zone A	Zone B ou C
1 personne	31 250 €	22 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et plus	64 875 €	44 525 €

Nombre de personnes vivant dans le logement	Montant du crédit à taux zéro	
	Zone A	Zone B ou C
1 personne	80 000 €	55 000 €
2 personnes	112 500 €	82 500 €
3 personnes	125 000 €	95 000 €
4 personnes	137 500 €	107 500 €
5 personnes	150 000 €	120 000 €
6 personnes et plus	162 500 €	132 500 €



Conditions de remboursement selon le revenu	Modalités de remboursement		
	% du prêt avec différé	Durée période 1	Durée période 2
Moins de 15 801 €	100 %	18 ans	4 ans
De 15 801 à 19 750 €	75 %	18 ans	3 ans
De 19 751 à 23 688 €	50 %	15 ans	2 ans
De 23 689 à 31 588 €	0 %	8 ans	
Au-delà de 31 588 €	0 %	6 ans	

Attention : depuis janvier 2009, le prêt à taux zéro a été doublé. Cette mesure temporaire s'applique jusqu'au 31 décembre. Son montant maximal passe de 32 500 à 65 100 euros. Le plafond est majoré de 20 000 euros si le logement neuf présente un niveau de performance énergétique supérieur (BBC) à celui imposé par la législation en vigueur.

A savoir : A partir du 1^{er} juillet 2010, le prêt à taux zéro ne va plus être doublé. Le prêt reviendra à son montant de base, augmenté de 50 %.

Prêts conventionnés

Taux de référence	Taux du plafond de prêts*			
		Sur 12 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans
PC	3,65 %	5,95 %	6,15 %	6,30 %
PAS	3,65 %	5,35 %	5,55 %	5,70 %

* Taux fixe.

Prêts en secteur libre

	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux fixe	3,70/3,85 %	3,80/4 %	3,85/4,10 %
Taux révisable	2,45/2,80 %	2,55/2,85 %	2,75/3,05 %

* Taux capé à plus ou moins 2 % - Taux hors assurance en février 2010.

Seuil du taux de l'usure

Le taux de l'usure est le taux plafond au-delà duquel aucun établissement ne peut prêter.

Prêt immobilier à taux fixe : 7,83 %.

Prêt immobilier à taux variable : 7,93 %.

Prêt relais : 8,05 %.

(au 01/04/2009)

Taux d'intérêt légal

Ce taux sert à calculer les intérêts des dettes dues pour un retard dans l'exécution d'une obligation contractuelle ou légale. Il est fixé chaque année par décret.

Pour l'année 2009, il s'établit à 3,79 %.

(JO du 23/02/2009)

Les investissements locatifs Borloo et Robien recentrés

Investissement locatif : les avantages fiscaux (valable à partir du 4 mai 2009)		
	Borloo populaire	Robien « recentré »
Amortissement	6 % par an pendant sept ans 4 % par an pendant deux ans 2,5 % par an pendant six ans Soit un amortissement total de 65 % sur 15 ans	6 % par an pendant sept ans 4 % par an pendant deux ans Soit un amortissement total de 50 % sur neuf ans
Plafonds des loyers	70 % du marché libre	90 % du marché libre
Ressources du locataire	Plafonnées (plafonds PLI)	Pas de plafond
Abattement forfaitaire sur loyers	30 %	Non (régime réel)

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les investisseurs ne peuvent plus opter pour ces deux amortissements.

Zone A : Borloo populaire 17,32 € m² - Robien recentré 21,65 € m²

Zone B1 : Borloo populaire 12,04 € m² - Robien recentré 15,05 € m²

Zone B2 : Borloo populaire 9,85 € m² - Robien recentré 12,31 € m²

Dispositif Scellier

Depuis janvier 2009, un nouveau dispositif basé sur la réduction d'impôt existe. La réduction d'impôt est plafonnée à 300 000 euros. Le taux de réduction est de :

- 25 % pour un logement neuf acquis entre 2009 et 2010,
- 20 % pour un logement neuf acquis entre 2011 et 2012.

En cas de Scellier « social » (avec plafond de revenus des locataires), et dans la mesure où l'investisseur proroge s'engage à deux fois trois années supplémentaires, le taux de la réduction est porté à 37 % pour un bien acquis entre 2009 et 2010 et 32 % dans l'autre cas.

Attention

Ce dispositif va être réaménagé à partir de 2011 avec une diminution progressive des taux et un recentrage de l'avantage fiscal sur les logements BBC.

Les loyers

Indice de référence des loyers (IRL)

Depuis 2006, l'indice de référence des loyers s'est substitué à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction

comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé (article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale).

L'indice de référence des loyers est un indice trimestriel, référence 100 au deuxième trimestre 2004. Les indices des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestres de l'année (n) sont publiés, respectivement, au cours de la première quinzaine des mois de juillet et octobre de l'année (n), de janvier et avril de l'année (n+1).

Avec la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008, l'IRL est désormais indexé sur les prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Plus-values immobilières

Pour les ventes faites depuis le 1^{er} janvier 2004, le contribuable n'a plus de déclaration de plus-values à accomplir. C'est le notaire qui la calcule pour le compte de son client, la prélève sur le prix de vente payé par l'acquéreur et la verse au Trésor public lors de l'enregistrement.

Indice de référence des loyers (IRL)

Années	1 ^{er} trimestre		2 ^{ème} trimestre		3 ^{ème} trimestre		4 ^{ème} trimestre	
	Indice	Evolution sur 1 an	indice	Evolution sur 1 an	indice	Evolution sur 1 an	indice	Evolution sur 1 an
2006	111,47	1,67 %	111,98	1,73 %	112,43	1,68 %	112,77	1,59 %
2007	113,07	1,44 %	113,37	1,24 %	113,68	1,11 %	114,30	1,36 %
2008	115,12	1,81 %	116,07	2,38 %	117,03	2,95 %	117,54	2,83 %
2009	117,70	2,25 %						

Le nouveau régime de taxation

- Abattement de 10 % par an à compter de la 5^{ème} année (d'où une exonération totale des plus-values au bout de 15 ans et non plus de 22 ans).
- Abattement forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition du bien pour tenir compte des travaux.
- Abattement fixe de 1 000 euros appliqué sur la plus-value. La plus-value nette est imposée au taux de 16 %, auxquels s'ajoutent 11 % de prélèvements sociaux, soit 27 %.

Droits de succession et de donation

Abattement	Tranches (après application de l'abattement)	Taux	Réductions supplémentaires
En ligne directe			
Succession et donation : 151 950 € entre parents et enfants.	7 922 € De 7 922 € à 11 883 €	5 % 10 %	Donation en nue-propriété : • si le donateur a moins de 70 ans : 35 % • si le donateur a 70 ans révolus et moins de 80 ans : 10 % Donation en usufruit ou en pleine propriété : • si le donateur a moins de 70 ans : 50 % • si le donateur à 70 ans révolus et moins de 80 ans : 30 %
Donation : 30 390 € entre grand-parent et petit-enfant et 5 065 € entre grands-parents et arrière petit-enfant.	De 11 883 € à 15 636 € De 15 636 € à 542 043 € De 542 043 € à 886 032 €	15 % 20 % 30 %	
Don d'argent : abattement supplémentaire de 30 390 € aux enfants et petits-enfants si le donateur a moins de 65 ans.	De 886 032 € à 1 722 064 €	35 %	
	Au-delà de 1 722 064 €	40 %	
Donation entre époux et partenaires liés par un pacs (1)			
76 998 €	7 922 € De 7 922 € à 15 636 € De 15 636 € à 31 272 € De 31 272 € à 542 043 € De 542 043 € à 886 032 € De 886 032 € à 1 722 064 € Au-delà de 1 722 064 €	5 % 10 % 15 % 20 % 30 % 35 % 40 %	
Succession et donation entre frères et sœurs (2)			
15 195 € (2) (3)	0 € à 23 975 € Au-delà de 23 975 €	35 % 45 %	
Succession et donation entre parents jusqu'au 4^{ème} degré inclus			
A un neveu et nièce : 7 598 € Autre parent : 1 520 €	Sur part nette taxable	55 %	
Succession : 1 520 €	Sur part nette taxable	60 %	

(1) Les droits de succession ont été supprimés.

(2) Il y a exonération totale des droits de succession sous réserve de trois conditions cumulatives : être célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps ; avoir plus de 50 ans et atteint d'une infirmité et avoir été domicilié chez le défunt pendant 5 ans précédant le décès.

(3) Renouvelable tous les six ans en cas de donation.

Loi Tepa du 21/08/2007, JO du 22//08/2007

A savoir : cette loi fait évoluer les tranches du barème et les abattements au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'inflation.