

ÉDITO

Quelles solutions pour libérer l'offre de logements ?

Le marché de l'immobilier neuf de la région lyonnaise connaît une situation de tension largement alimentée par un déficit d'offre qui tend à s'accroître. Les dernières publications du CECIM⁽¹⁾ font état d'une diminution en un an de 38 % des mises en vente sur le périmètre de la Métropole de Lyon.

Plusieurs facteurs expliquent cette situation, la raréfaction du foncier disponible, les difficultés de différentes natures rencontrées au cours du processus d'obtention des permis de construire, mais également la multiplication des recours.

Ces différents facteurs ne sont pas nouveaux mais ils ont tendance à s'amplifier. Ils ne sont pas davantage propres à l'agglomération lyonnaise et sont observés, à des degrés variables, dans plusieurs métropoles dynamiques de France. Ils ont deux conséquences très concrètes, la diminution de l'offre de logements et l'augmentation des prix.

À un moment où l'on parle beaucoup de transition énergétique, la raréfaction du foncier et les enjeux de développement durable exigeraient que l'on optimise les possibilités de construire que recèle chaque tènement disponible en environnement urbain, plutôt que les réduire, parfois dans des proportions importantes.

En effet, l'augmentation de l'offre de logements dans les zones tendues est nécessaire pour répondre aux besoins générés par la diminution de la taille des ménages et par l'accroissement de la population. La demande qui ne pourra être satisfaite à l'intérieur du périmètre de l'agglomération se reportera à l'extérieur, générant un étalement urbain qui va à l'encontre des logiques de développement durable.

De plus, l'attractivité des métropoles pourrait à terme pâtir d'un marché du logement trop tendu, avec des prix trop élevés.

Différentes mesures ont pu être adoptées dans les années écoulées afin d'aller à l'encontre de ces tendances de fond, avec un succès malheureusement souvent mitigé.

Toutefois, il est à signaler différentes dispositions récentes adoptées pour lutter contre les recours abusifs, par un décret entré en vigueur le 1^{er} octobre dernier ou dans le cadre de la loi ÉLAN⁽²⁾ dont la promulgation est imminente.

Espérons que leur mise en œuvre permettra de limiter les effets négatifs de cette pratique du recours, souvent à l'origine de blocages de projets et laissant penser qu'une majorité de nos concitoyens sont hostiles à la construction, ce qui généralement ne correspond pas à la réalité. Il s'agirait d'un pas significatif fait pour rendre l'offre plus fluide, qui restera à compléter par des dispositions permettant de mieux utiliser les droits à bâtir définis par les documents d'urbanisme.

Philippe Warsmann
Président

ANALYSE

Entrée en vigueur du prélèvement à la source

Après quelques hésitations sur sa date de mise en œuvre, le prélèvement de l'impôt à la source entrera finalement en vigueur au 1^{er} janvier 2019. L'objectif principal est de supprimer le décalage existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt afin que celui-ci corresponde à la situation réelle du contribuable au moment de son exigibilité. Plusieurs types de revenus sont concernés, avec des modalités de fonctionnement qui diffèrent. Nous nous sommes penchés sur les impacts du prélèvement de l'impôt à la source pour les revenus fonciers.



IMPOSITION DES REVENUS FONCIERS

Les revenus issus de la location d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une location nue ou meublée, seront soumis au prélèvement de l'impôt à la source (PAS). Le paiement de l'impôt se fera sous la forme d'acomptes prélevés de façon mensuelle, le 15 de chaque mois, ou trimestrielle (sur option du contribuable) les 15 des mois de février, mai, août et novembre. Les contribuables qui bénéficient de revenus fonciers commenceront donc à verser un acompte dès janvier (ou février) 2019, calculé sur la base des revenus locatifs perçus en 2017 et déclarés en 2018. Seront pris en compte les revenus locatifs nets après déduction des charges et travaux, amortissements ou abattements spécifiques.

Dans le cadre du régime du micro foncier, l'acompte sera calculé sur la base des loyers perçus après déduction de l'abattement forfaitaire de 30 %.

Les éventuels reports déficitaires sont également pris en compte et les prélèvements sociaux (17,2 %) seront intégrés aux montants des acomptes prélevés.

Les contribuables continueront à établir au printemps de chaque année leur déclaration de revenus de l'année précédente.

Ceci entraînera s'il y a lieu :

- une actualisation du montant de l'acompte prélevé à compter du mois de septembre de chaque année, en fonction de l'évolution du taux d'imposition du contribuable,
- la restitution ou le versement d'un solde d'impôt sur les revenus fonciers effectifs de l'année précédente, en cas d'écart entre l'impôt exigible et le montant total des acomptes versés.

Toutefois plusieurs questions se posent pour certains cas particuliers notamment liés à l'année de transition.

- Traitement fiscal des revenus fonciers perçus en 2018 : au printemps 2019, ces revenus figureront dans la déclaration des revenus perçus en 2018 transmise par le contribuable. Si un bénéfice est

constaté, il sera le cas échéant réduit (ou annulé) par imputation d'un éventuel déficit foncier reportable provenant des années antérieures. Un impôt sera ensuite calculé par l'administration fiscale sur le solde, mais sera annulé par le CIMR⁽³⁾. Celui-ci est applicable aux revenus fonciers non exceptionnels comme aux autres revenus courants, en vertu du principe de l'année blanche. En revanche, si un déficit est constaté, seule sa fraction excédant 10700 € (théoriquement imputable sur 2018) sera reportable et imputable aux revenus fonciers des années ultérieures.

- Un déficit foncier a été déclaré en 2017 : dans ce cas, il n'y aura pas d'acomptes à verser, au moins jusqu'en août 2019. Ensuite, lorsque l'administration fiscale aura connaissance de la déclaration de revenus 2018 du contribuable, il sera tenu compte soit d'un nouveau déficit imputable les années suivantes, soit d'un revenu foncier net théoriquement imposable en 2018 déclenchant alors le paiement d'acomptes pour 2019.



- Des revenus locatifs sont perçus pour la première fois en 2018 : ces revenus ne seront portés à la connaissance du fisc qu'au printemps 2019. Ils bénéficieront du CIMR⁽³⁾ pour l'année 2018 comme nous l'avons vu précédemment. L'imposition de 2019 fera l'objet d'une régularisation à partir de septembre pour prendre en compte ces revenus fonciers. En effet, lors de la première année de location et jusqu'au 31 août de l'année qui suit, un bailleur n'est pas tenu de s'acquitter d'un acompte. Toutefois il peut décider d'en verser de manière anticipée afin d'éviter d'importants écarts au moment de la régularisation.

- Cas particulier d'une diminution des revenus fonciers : le contribuable peut alors, sous sa responsabilité, réduire le montant des acomptes versés. Cette modification est prise en compte au moment du versement suivant le mois de la demande d'arrêt ou de diminution de l'acompte.

L'entrée en vigueur du prélèvement à la source a par ailleurs suscité de nombreuses interrogations sur l'opportunité de réaliser des travaux en 2018, ceux-ci étant déduits des revenus fonciers 2018 « non imposables ». Afin de ne pas inciter les propriétaires à reporter des travaux non urgents sur 2019, ceci pouvant avoir des répercussions très préjudiciables sur la filière du bâtiment, le fisc a prévu un régime dérogatoire. Le principe est d'affecter 100 % du coût des travaux payés en 2018 - dont le contribuable maîtrise le calendrier de réalisation - sur les revenus fonciers de 2018. Ensuite, 50 % de leur montant peuvent de nouveau être déduits des revenus 2019, ainsi que les éventuels travaux de 2019 eux-mêmes retenus pour 50 % de leur montant. Des travaux d'urgence ou des travaux réalisés sur un bien acquis en 2019 échapperont toutefois à cet abattement.

RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

Les réductions d'impôts résultant de l'application de dispositifs de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif feront l'objet du versement par l'État d'un acompte dès le 15 janvier 2019. Les contribuables concernés percevront 60 % du montant de la réduction, calculés sur la base de l'imposition de 2017, déclarée en 2018. Les 40 % restant seront remboursés à l'été 2019, après ajustement éventuel, en fonction des revenus 2018 déclarés.

Un contribuable qui devrait bénéficier pour la première fois en 2018 des avantages procurés par un dispositif d'investissement locatif (loi Pinel par exemple) ne sera pas concerné par le versement d'acompte en janvier 2019. Il verra son avantage fiscal pris en compte à l'été 2019, sur la base de la déclaration qu'il aura effectuée au printemps. Pour chaque année suivante, il bénéficiera d'un acompte de 60 % de la réduction sur la base des déclarations de revenus de l'année N-2.

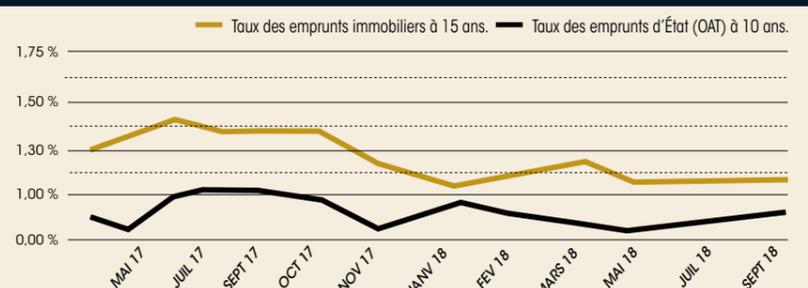
La mise en œuvre du PAS s'avère quelque peu complexe pour les revenus fonciers, mais son entrée en vigueur ne devrait pas engendrer d'incidences majeures pour les contribuables. Rappelons toutefois que les dispositions du PAS doivent encore être examinées dans le cadre du projet de loi de finances 2019 dont la version définitive ne sera pas connue avant les derniers jours de 2018, ce qui rend encore possible quelques modifications.

(1) CECIM : observatoire immobilier interprofessionnel. (2) ÉLAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique. (3) CIMR : Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement qui neutralisera l'imposition des revenus courants perçus en 2018.

BRÈVE

Les taux d'intérêt restent à des niveaux très attractifs

Les taux d'intérêt des prêts immobiliers restent à des niveaux exceptionnellement bas. Les emprunteurs présentant de bons dossiers peuvent bénéficier de taux de l'ordre de 1,15 % sur 15 ans. L'activité de la rentrée et les objectifs de production de crédits des établissements bancaires sur la fin d'année devraient conforter cette stabilité, les taux des OAT (Obligations Assimilables du Trésor) auxquels sont corrélés les taux d'emprunts immobiliers restent par ailleurs sous la barre de 0,70 %. Le contexte reste pour le moment très favorable aux emprunteurs qu'ils soient acquéreurs de leur résidence principale ou investisseurs.



Rencontre avec Jean-Bernard NUIRY, Délégué Régional Rhône-Alpes de la Fondation du Patrimoine.



À l'occasion du renouvellement de son partenariat avec la Fondation du Patrimoine, initié en 2010, UTEI est venu à la rencontre de Monsieur Jean-Bernard NUIRY,

Délégué Régional Rhône-Alpes de la Fondation du Patrimoine. Se prêtant au jeu de l'interview, il nous présente en quelques lignes cet organisme qui œuvre pour la conservation du patrimoine.

POURRIEZ-VOUS EN QUELQUES MOTS, NOUS PRÉSENTER LA FONDATION ?

La Fondation du Patrimoine qui a été créée en 1996, est une organisation privée, à but non lucratif. Depuis plus de 20 ans, nous travaillons pour la sauvegarde et la valorisation du patrimoine français. Nous menons des actions de sensibilisation, nous identifions les sites menacés et proposons un accompagnement pour la protection et la restauration de ces derniers.

DE QUELS SITES S'AGIT-IL ?

Nous intervenons surtout sur le patrimoine que

l'on appelle « de proximité », c'est-à-dire ce qui n'est pas classé « monument historique » et qui n'est donc pas protégé. Cela inclut le patrimoine rural ou religieux, le patrimoine mobilier, naturel, militaire ou fortifié mais aussi le patrimoine urbain artisanal ou industriel. Dans tous les cas, il peut s'agir de patrimoine privé ou public. En élargissant son champ d'intervention, la Fondation du Patrimoine peut également soutenir la restauration d'éléments bâtis bénéficiant de protections au titre des Monuments Historiques.

COMBIEN DE PROJETS CELA REPRÉSENTE-T-IL ?

En ce moment nous comptabilisons plus de 2800 appels au mécénat populaire sur toute la France dont 190 en Rhône-Alpes dont les plus emblématiques sont la chapelle de l'Hôtel-Dieu à Lyon et l'aqueduc du Gier à Chaponost et à Sainte-Foy-lès-Lyon.

QUELS SONT VOS MODES D'INTERVENTION ?

Nous avons deux axes d'actions principaux. Premièrement, nous sommes le seul organisme privé à pouvoir délivrer un label à des particuliers. Ce label leur permet d'obtenir des déductions fiscales ou des subventions s'ils entament des travaux de sauvegarde et de restauration d'un

bâtiment privé remarquable qui leur appartient. Pour cela il est nécessaire que le bâtiment soit visible du public et que les travaux soient validés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Deuxièmement, nous organisons des campagnes d'appels au mécénat populaire à destination du patrimoine public et associatif. Les dons effectués par les particuliers et les entreprises sont défiscalisables et sont redistribués à des projets de sauvegarde du patrimoine. Les entreprises peuvent s'associer à des projets spécifiques en fonction de leur secteur d'activité ou de leur implantation géographique. De cette manière elles expriment leur ancrage local, participent à l'attractivité du territoire et œuvrent pour la préservation des savoir-faire et des techniques traditionnelles.

QUELLE EST LA STRUCTURE DE VOTRE ORGANISATION ?

Nous sommes organisés autour de 22 délégations régionales. Nous tissons ainsi de réels liens de proximité avec nos interlocuteurs. Nous comptons près de 75 salariés, mais nous travaillons surtout avec un réseau de plus de 600 bénévoles passionnés, en France métropolitaine mais aussi en Outre-Mer. Ceci nous a permis pour 2017 de soutenir plus de

2500 projets (labels et souscriptions).

UNE ACTUALITÉ PARTICULIÈRE ?

Nous travaillons en ce moment sur la mission Stéphane BERN, initiative qui a suscité un vif engagement citoyen et qui a permis d'identifier près de 2000 sites en danger et d'en retenir 269 pour cette première année. La création du Loto du Patrimoine et du ticket à gratter Mission Patrimoine devraient nous permettre de collecter plus de 20 millions d'euros. À cela s'ajoutera une enveloppe de 21 millions d'euros de l'État, des aides publiques récoltées sur chaque projet. L'engouement médiatique et citoyen autour de cette mission a montré que les Français avaient à cœur de participer à la sauvegarde de notre patrimoine !

Site internet :

www.fondation-patrimoine.org



ÉVÈNEMENT

UTEI et WOODEUM ont été désignés lauréats par la SPL LYON CONFLUENCE de l'appel d'offres de l'îlot C2 Sud de Lyon Confluence.



Vue de l'immeuble de belle hauteur depuis le sud, avec en toile de fond, la Part-Dieu, le Rhône, les toits de la presqu'île et la colline de Fourvière.

WOODEUM, promoteur parisien spécialisé dans la construction en bois massif selon la technique CLT (Cross Laminated Timber – bois lamellé croisé) et UTEI, promoteur lyonnais historique associent leurs savoir-faire pour développer à LYON la première construction bas carbone. Les agences d'architectes Hardel & Le Bihan et Insolites Architectures, entourés d'une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire, sont les concepteurs du projet

comprenant bureaux, logements libres, logements sociaux et locaux artisanaux en pieds d'immeubles. Situé à l'Est de l'Hôtel de Région, à l'angle des rues Smith et Montrouhet, Albizzia comportera 4 bâtiments dont un immeuble de belle hauteur bénéficiant de larges vues panoramiques. L'offre de logements comprend une typologie variée avec des biens atypiques : rooftops, duplex, appartements personnalisables...

EN PROJET

En vue de répondre aux attentes de nos clients qui souhaitent connaître nos projets futurs, nous vous informons des programmes qui sont actuellement en cours d'étude.

- LYON 2^e CONFLUENCE
- LYON 4^e CROIX-ROUSSE
- LYON 5^e POINT DU JOUR
- LYON 7^e JEAN-MACÉ
- SAINTE-FOY-LÈS-LYON
- SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON

LANCEMENTS

■ FAUBOURG MONTCHAT : COURS RICHARD VITTON - LYON 3^e

Faubourg Montchat se situe à moins de 5 minutes à pied de la place Ronde André Bourgogne et à 10 minutes de la partie la plus commerçante du cours du Docteur Long. À 650 m, le tramway T3 complète une offre de transports en commun constituée de plusieurs lignes de bus accessibles au pied de la résidence.

Privilégiant l'espace et les volumes, Faubourg Montchat propose 17 appartements aux surfaces généreuses ainsi que des duplex terrasse, en attique, ou en rez-de-jardin avec entrée privative. Traversants pour la plupart, ouverts côté sud sur de spacieux balcons, des jardins privatifs ou de grandes terrasses à ciel ouvert, tous les appartements profitent du privilège d'un quotidien tourné vers l'extérieur. Le cœur d'îlot accueille un espace paysager ainsi que des carrés potagers qui rappellent l'univers de la maison. Des prestations de qualité renforcent le caractère patrimonial de cette nouvelle résidence.

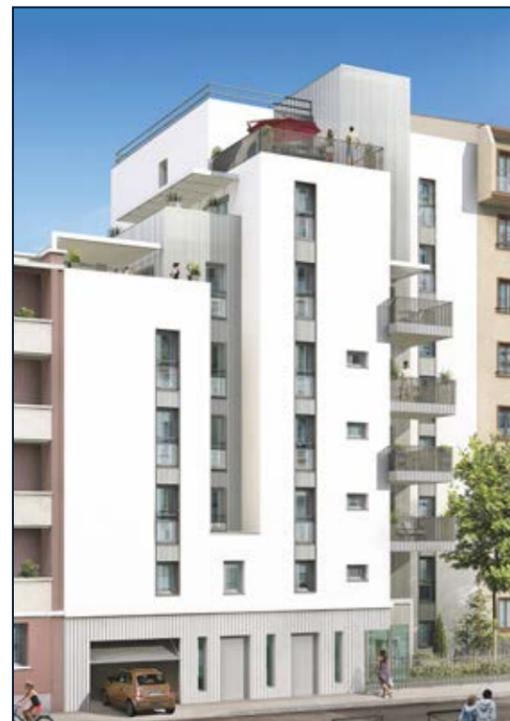


■ CONCERTO : VILLEURBANNE GRATTE-CIEL

Au 3 de la rue Charles Montaland, Concerto profite de l'ambiance apaisée d'un quartier résidentiel, d'où l'on perçoit déjà le rayonnement des Gratte-Ciel. À moins de 5 minutes à pied, le Théâtre National Populaire et l'Hôtel de Ville marquent l'entrée de l'un des quartiers les plus attractifs de Villeurbanne. Promis à un réaménagement d'ampleur qui va étendre son rayonnement, il met à votre porte d'innombrables ressources et de multiples solutions de transports (bus C3, C26 et 69 à 200 m / métro ligne A à 10 minutes à pied).

Concerto s'inscrit dans l'esprit des Gratte-Ciel historiques avec une architecture en gradins. Côté intérieur, un jardin offre une agréable respiration. Résidence intimiste, Concerto ne compte que 21 appartements. Du 2 au 5 pièces, ils bénéficient de surfaces généreuses, d'une double orientation et sont pour la plupart traversants.

À noter, trois appartements du 2 au 4 pièces seront proposés en démembrement de propriété.



Conformément aux directives du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), vous pouvez prendre connaissance de notre politique de confidentialité sur notre site internet : www.utei.fr/politique-de-confidentialite/ Si vous ne souhaitez plus recevoir d'informations de notre part, vous pouvez vous désabonner soit par mail à contact@utei.fr soit en écrivant à UTEI, 62 rue de Bonnel 69448 LYON CEDEX 03.

