



Le dispositif « Duflot », destiné à inciter les investisseurs à acheter des logements neufs pour les louer à loyers modérés, devrait remplacer le Scellier. Malgré un avantage fiscal bonifié, les contraintes qu'il engendre risquent de rogner son attractivité.

Le Scellier est mort, vive le Duflot. Alors que la suppression de tout dispositif de soutien à l'investissement locatif avait, dans un premier temps, été évoquée par les pouvoirs publics, ils n'ont pas osé scier ainsi la branche sur laquelle est assise une bonne partie du secteur de la construction. Un nouveau dispositif « Duflot », figure dans le projet de loi de Finances pour 2013, actuellement à l'examen au Parlement. Il prévoit d'accorder une réduction d'impôt de 17 à 20 % du total de l'investissement réalisée aux acquéreurs d'un logement neuf ou assimilé qui le mettent en location à titre de

résidence principale, sur une période de neuf à douze ans. Certes, l'avantage fiscal associé à ce nouveau dispositif est supérieur à celui offert dans le cadre du Scellier classique (13 % en 2012), mais les conditions dont il est assorti sont nettement plus contraignantes. Tout d'abord, les loyers exigés devront, selon la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, être inférieurs de 20 % aux loyers pratiqués localement. Les locataires seront, eux, soumis à des plafonds de ressources. Ensuite, les zones éligibles à la réduction d'impôt feront l'objet d'un découpage plus strict. Seuls les investissements

réalisés dans les zones plus « tendues » pourront bénéficier de l'avantage fiscal (les zones A, Abis et B1). En revanche, les agglomérations de moins de 250 000 habitants (zone B2) et les communes rurales (zone C) ne seront pas éligibles. Le dispositif Duflot devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2013 pour s'éteindre au 31 décembre 2016.

Objectif, 40 000 logements

Ce mécanisme de soutien à l'investissement locatif sera-t-il suffisamment efficace pour relancer la construction de logements ? C'est en tout cas l'objectif de la ministre, si



Dimitri Surkov/Fotolia

l'on en croit ses déclarations lors du 42^e congrès des promoteurs immobiliers, le 19 septembre 2012 : « Nous devons relancer la construction pour répondre aux besoins de logement croissants des Français et pour créer l'activité et les emplois indispensables à notre économie. C'est une obligation. » Cécile Duflot s'est ainsi fixé comme objectif d'atteindre les 40 000 nouveaux logements. C'est sans doute ambitieux au vu de la conjoncture. De fait, les résultats de 2012 ne poussent pas à l'optimisme. Les ventes de logements collectifs neufs ont reculé de 13,9 % au deuxième trimestre par rapport à la même période de 2011 selon les notaires. Elles devraient atteindre 70 000 à 80 000 logements sur l'année, contre 103 000 l'an dernier. De

Une nouvelle niche fiscale plafonnée

Le plafonnement des niches fiscales à hauteur de 10 000 € auquel le dispositif Duflot échapperait pas (à l'heure où nous écrivons) devrait également peser sur le nombre de logements construits sous ce dispositif. Un investissement égal à 300 000 € équivaldrait déjà à une réduction d'impôt annuelle de 6 000 €. Dès lors, l'avantage fiscal ne serait attrayant que pour une petite partie des contribuables. « Cela exclura de fait les particuliers se trouvant déjà à la limite du plafond », estime Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de **Thésaurus**

même, le nombre annuel de ventes de maisons individuelles en diffus a reculé de 18 % à la fin août 2012 comparé à la fin août 2011 (- 7 % de juin à août), signale Markemétron, l'indicateur de conjoncture des ventes de maisons individuelles (hors promoteurs). Les ventes en Scellier seraient, elles, divisées par deux. « Les ventes aux investisseurs sous ce dispositif devraient atteindre un peu plus de 30 000. C'est presque deux fois moins que l'an passé », indique Xavier Longin, directeur des études du groupe Adéquation. Alors que le gouvernement compte construire 500 000 logements par an dès 2013, les mises en chantier, en incluant les rénovations et la construction de logements sociaux, atteindraient plutôt 355 000 unités, selon Nexity.

Une chute de 50 % des ventes pour les zones non-éligibles

Dans ce contexte, limiter la zone d'éligibilité du dispositif est il pertinent, s'interrogent les professionnels ? Localement, en tout cas, le zonage promis par la ministre commence à faire grincer des dents. Notamment dans les agglomérations de moins de 250 000 habitants exclues de l'actuel projet. « Ce n'est pas parce qu'on est en zone B2 que l'on n'a pas de besoins en logements », tempête ainsi Fabrice Jeanot, président de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) de Franche Comté. « La non-éligibilité

de notre région au dispositif Duflot devrait se traduire par 50 % de ventes en moins, soit près de 600 logements. Avec des conséquences fortes. Cela correspond à près de 1 200 emplois », poursuit-il. Certes, la loi n'est pas encore définitivement adoptée, mais certains aménageurs publics ont déjà fait part de leurs craintes quant au développement économique de certaines zones, « notamment des ZAC où les promoteurs retirent peu à peu leurs permis de construire, de peur de ne pas vendre », constate Xavier Longin, d'Adéquation. « Ces situations pourront être examinées au cas par cas », rappelle-t-on au ministère du Logement. De fait, les villes situées en zone B2 auront la possibilité de bénéficier localement d'un agrément délivré par le préfet de région après avis du Comité régional de l'habitat (CHR). L'année dernière, des communes rurales de zone C avaient pu devenir éligibles à l'avantage fiscal grâce à ce mécanisme. « Les démarches sont toutefois lourdes. Si le gouvernement souhaite que son dispositif soit efficace et réponde aux besoins en logements, il sera nécessaire de les simplifier », juge François Payelle, le président de la FPI.

Une rentabilité affaiblie

Autre frein à l'efficacité du dispositif, sa rentabilité sans doute affaiblie. À prix d'achat égal, un loyer inférieur de 20 % au marché correspond à une

baisse substantielle de revenus pour un investisseur, aussi philanthrope soit-il. Cet investissement se rapproche, dans la forme, de la version sociale du Scellier, le « Scellier intermédiaire » (17 % de réduction d'impôt sur douze ans, 21 % sur quinze ans en 2012), déjà soumis à des conditions de loyers et de ressources, mais sans en avoir les avantages. En effet, le Scellier intermédiaire permettait aux investisseurs de bénéficier d'un coup de pouce, sous la forme d'un abattement de 30 % sur les loyers imposables, mais le Duflot n'octroiera pas cette faveur. « Une baisse d'un point de rentabilité n'est pas neutre, mais cela reste mesuré au regard de la fonte des rendements sur les produits financiers et le risque qui peut y être associé », nuance François Payelle. Le précédent ministre du Logement en titre, Benoit Apparu,

actuellement député UMP de la Marne, est plus virulent quant à l'attractivité du dispositif : « Pour préserver la rentabilité locative, il faudra baisser les prix de l'immobilier en proportion pour les investisseurs, sinon ils ne viendront pas. Au vu des prix des terrains et de l'inflation des normes ces dernières années, l'équation semble difficile à tenir », estime-t-il. Et il est vrai que les prix de sortie des programmes neufs sont élevés pour l'investisseur, et souvent surévalués par rapport aux prix auxquels se font les ventes sur le marché local pour des biens comparables.

Nouvel observatoire en vue

Un observatoire est en cours d'élaboration pour fixer les plafonds de loyer à ne pas dépasser, sachant que le préfet aura autorité pour les ajuster en fonction des particularités des

marchés locatifs locaux. L'objectif est là aussi plus qu'ambitieux. Cet instrument a pour vocation de connaître les loyers quartier par quartier, voire rue par rue. Sera-t-il prêt au 1^{er} janvier 2013 ? Les professionnels en doutent. « Il faudra plusieurs années pour qu'un tel instrument de mesure se mette en place », glisse un promoteur. Dès lors, le risque est dans un premier temps de voir ces plafonds s'appuyer sur une moyenne des loyers locaux, avec toutes les imprécisions que cela générerait. « Même si un certain nombre de questions restent en suspens, ce produit reste bien ciblé, car il y avait un vide entre les loyers sociaux et les loyers libres, et une demande forte sur ce segment qui concerne des millions de ménages », estime François Payelle.

JORGE CARASSO