

Date : 22/02/13

Le dispositif Duflot, plus attrayant que prévu

Par Jérôme Porier



Le président de la République François Hollande voudrait faire sortir de terre 500 000 logements par an. Le patron de Nexity, Alain Dinin, a obtenu une première réunion de travail sur le sujet récemment à l'Élysée. | AFP/ERIC CABANIS

Le gouvernement a corrigé le tir. En décembre, de nombreux professionnels du bâtiment, promoteurs en tête, s'étaient inquiétés ouvertement du manque d'attractivité du dispositif d'incitation à l'investissement locatif que préparait le gouvernement.

Ils ont finalement été entendus et la version finale du dispositif Duflot, qui remplace le "Scellier", est plus attrayante que prévu. Il pourrait même se révéler plus rentable que son prédécesseur qui, dans sa dernière version, procurait une réduction d'impôt que de 13 % du montant investi.

DES CONTRAINTES RENFORCÉES

Dans les grandes lignes, le Duflot a d'ailleurs beaucoup emprunté à son prédécesseur : il ouvre droit à une réduction d'impôt étalée sur neuf ans et l'investissement, désormais réservé aux logements neufs à basse consommation énergétique, est plafonné à 300 000 euros. Avec une réduction d'impôt de 18 % en métropole et de 29 % en outre-mer, le nouveau dispositif est, a priori, plus intéressant. Mais il impose davantage de contraintes.

D'abord, les plafonds de loyer sont plus restrictifs : ils ont été fixés à 16,52 euros le m² en zone A bis (Paris et la proche banlieue), 12,27 euros en zone A (Côte d'Azur, Genevois et deuxième couronne parisienne), 9,88 euros en B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants) et 8,59

Évaluation du site

Site du quotidien national Le Monde. On y trouve le contenu de l'édition papier avec l'avantage de pouvoir accéder aux archives dont la consultation est gratuite, mais uniquement pour les articles les plus récents.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 265

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

euros en B2 (villes de 50 000 à 250 000 habitants). Ces plafonds varient en fonction de la taille du logement : il faut leur appliquer un coefficient multiplicateur (allant de 0,7 à 1,2) qui favorise les petites surfaces.

UN MONTAGE DÉCONSEILLÉ À PARIS

Autre subtilité, la réduction d'impôt finale est plafonnée à 5 500 euros le m². Ce qui rend le dispositif sans intérêt dans les zones très tendues où les prix dépassent nettement ce seuil. A Paris, réaliser un tel montage est fortement déconseillé.

Comme le montre notre simulation réalisée par Cyrus Conseil, un investisseur qui achèterait un deux-pièces de 40 m² dans la capitale au prix actuel, pour le revendre sans plus-value au bout de vingt ans, obtiendrait une rentabilité nette annuelle que de 1,82 %. Un niveau inférieur à l'inflation !

Mieux vaut préférer la province à Paris

Rendement d'un investissement en Duflot pour un couple sans enfants imposé à 30%, qui finance l'achat d'un deux-pièces de 40 m² par un emprunt de 3,5 % sur 20 ans. Le bien est revendu au bout de 20 ans au même prix. Les loyers sont revalorisés de 1 % par an

Villes ⁽¹⁾ (zone)	Réduction d'impôt annuelle moyenne sur 20 ans	Loyer annuel net de charges et taxes foncières	Rentabilité nette
Paris (A bis)	1 669 €	7 286 €	1,82 %
Antibes (A)	1 061 €	5 257 €	4,03 %
Bordeaux (B1)	517 €	3 616 €	4,62 %
Angers (B2)	99 €	2 901 €	5,93 %

(1) Prix au mètre carré calculés par Meilleursagents.com : 8 965 € à Paris ; 4 574 € à Antibes ; 2 922 € à Bordeaux ; 2 015 € à Angers.
Source : Cyrus Conseil

Quel rendement pour quel investissement ? | Cyrus Conseil, Infographie "Le Monde"

"En revanche, on pourra réaliser un investissement en Duflot dans des villes de province dynamiques comme Lyon, Toulouse, Bordeaux ou Nantes, où la demande locative est forte", assure Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier chez **Thesaurus** .

L'autre grande inquiétude des investisseurs portait sur les plafonds de ressources des locataires. Ils ont été entendus sur ce point puisque ces seuils, fixés de façon à ce que les logements construits profitent aux classes modestes et moyennes, restent supérieurs au niveau permettant d'accéder à un logement social. "Ils correspondent à 70 % de la population française", se félicite un conseiller en gestion de **patrimoine** .

UN DISPOSITIF INUTILE POUR BEAUCOUP DE CONTRIBUABLES FORTEMENT IMPOSÉ

Plus précisément, ces plafonds, qui varient selon la localisation du logement et la composition du foyer locataire, démarrent à 26 776 euros pour une personne seule en zone B2 pour

atteindre 114 315 euros pour un foyer avec quatre personnes à charge en zone très tendue (A bis). C'est le revenu fiscal de référence du locataire qui est pris en compte.

Reste un point noir : la réduction d'impôts entre dans le plafond des niches fiscales, abaissé à 10 000 euros en 2013. Ce qui rend le dispositif sans intérêt pour beaucoup de contribuables fortement imposés, qui atteignent déjà cette limite.

- 19,6 %

C'est la chute du nombre de mises en chantier de logements neufs en 2012 France (à 304 234). Au cours du dernier trimestre, la baisse des mises en chantier a atteint 30,1 %.

Un repli attribué à la dégradation de la conjoncture, à un dispositif fiscal moins incitatif avec la fin du "Scellier" , et au recalibrage du prêt à taux zéro (PTZ +), dont les plafonds de ressources pour en profiter ont été baissés.

L'ensemble de ces facteurs devrait continuer de peser en 2013. Conséquence, l'objectif de 500 000 logements annuels affiché par le gouvernement s'éloigne.