

Date : 29/04/2014

Le Revenu

Investissement Duflot : baisse des loyers en Île de France

Par : Myriam Simon

Les préfets peuvent désormais décider de réduire le plafond des loyers lorsqu'ils estiment qu'ils ne sont pas sensiblement inférieurs aux prix pratiqués. Une décision qui risque de dissuader encore un peu plus les particuliers investisseurs.



(DR)

En achetant un appartement qui répond aux exigences prévus par le dispositif Duflot, vous bénéficiez d'un avantage fiscal à condition, entre autres, d'appliquer des loyers inférieurs aux plafonds de loyers mensuels fixés par décret.

Des baisses de loyers de 9 et 14%

Pour les baux conclus en 2013, ces plafonds de loyers sont de 16,52 euros par mètre carré en zone *A bis*, de 12,27 euros en zone A, 9,88 euros en zone B1 et 8,59 euros en zone B2 (la zone C étant exclue du dispositif). Cependant, il est prévu que ces plafonds puissent être réduits par le préfet de région après avis du comité régional de l'Habitat. C'est ce que vient de faire le préfet d'Île-de-France. Dans plus de 70 villes, les plafonds vont être abaissés en application du décret du 19 juin 2013. Les particuliers intéressés par cet investissement vont donc devoir refaire leur calcul pour savoir si l'achat en vaut la peine. Le plafond des loyers en zone *A bis*, par exemple, passe de 16,52 euros le mètre carré à 14,21 euros, ce qui correspond à une baisse de 13,98%. En zone *A bis*, 7 villes sont visées par l'arrêté, dont Saint-Ouen, Saint-Denis, Le Pecq... En zone B, 69 communes sont concernées, certes, dans des villes où la demande n'est pas la plus forte.

Une décision qui n'encourage pas à investir dans le neuf

Dans le Val d'Oise, par exemple, au Plessis-Bouchard, le plafond des loyers passe de 12,27 à 11,17 euros le mètre carré. Tandis que dans la ville voisine, Saint-Leu-la-Forêt, dans laquelle on dénombre déjà quatre programmes Duflot, le plafond reste inchangé à 12,27 euros le mètre carré. « Cette mesure va à l'encontre de l'objectif de l'investissement Duflot. En baissant les loyers, on fait fuir les investisseurs et on limite les mises en chantier de nouveaux projets », constate Antoine Tranchimand, gérant associé de K&P Finance. Dans une même ville, le choix ne se portera plus forcément sur le neuf. Prenons l'exemple de Saint-Ouen (93), célèbre pour son marché aux Puces. Limitrophe de la capitale, avec son métro et son accès direct au périphérique, la ville est en pleine reconstruction et plein essor. Les loyers moyens au mètre carré dans l'ancien, d'après l'observatoire Clameur se situent à 21,80 euros pour un studio et 16,10 euros pour un deux pièces, tandis que les loyers « Duflot » revus à la baisse sont plafonnés à 14,21 euros, soit une diminution de 34,81% et 11,74%.

Signez promesse de vente et acte authentique avant le 1er octobre prochain

Le plafonnement des loyers sera appliqué à compter du 1er octobre 2014, précise l'arrêté du 28 mars 2014. Pour passer à travers ces restrictions, il faut donc faire vite. « Pour une acquisition dont la promesse et l'acte authentique sont signés avant le 1er octobre, cette acquisition serait soumise aux plafonds en vigueur au 1er janvier 2014, soit 16,72 euros le mètre carré en zone A bis, 12,42 euros le mètre carré en zone A, précise Raymond Le Roy Liberge, de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). La circulaire du 26 juin 2013 relative au dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire prévoit en outre qu'une fois fixés, il est demandé aux préfets de région de ne pas modifier les plafonds de loyers locaux dans les dix-huit mois qui suivront leur publication, sauf éventuellement pour les communes qui changeraient de zone. »

L'investissement Duflot va pâtir de ces décisions et éloigner encore un peu plus les investisseurs alors que le manque de logements se fait de plus en plus sentir. Cette mesure a été prise en Île-de-France, mais d'autres régions peuvent être concernées. Vérifiez bien avant de signer quels sont les loyers proposés et ceux pratiqués habituellement dans la ville.