

Date : 30/05/2014

Défiscalisation immobilière Le dispositif Duflot : premier bilan

Par : Romain Thomas

Dans une économie au ralenti, trop tôt pour dire si le successeur du Scellier est digne des espoirs placés en lui



Pour faire face au déficit chronique de logements dans l'Hexagone, les différents gouvernements qui se sont succédé ces trente dernières années n'ont eu de cesse que de mettre en place des incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif immobilier. Depuis le 1^{er} janvier dernier, le Scellier a laissé place au Duflot. Celui-ci, en apparence plus contraignant en termes de zonage, de niveau de loyer et de ressources du locataire, ne suscite pour l'heure qu'un intérêt contenu de la part des professionnels du secteur et des investisseurs, dans un contexte généralisé de baisse des mises en chantier de logements neufs.

En se substituant au dispositif Scellier, le "Duflot" – du nom de l'actuelle ministre de l'Égalité des territoires et du Logement – se doit de connaître un succès au moins égal à celui de son prédécesseur. L'enjeu est de taille. Face à la pénurie récurrente de logements neufs, le président de la République, arrivé à l'Élysée depuis peu, s'est en effet fixé comme ambitieux objectif la construction de 500 000 nouveaux logements par an, dont 150 000 logements sociaux d'ici la fin de son quinquennat.

Un objectif loin d'être atteint l'an dernier, si l'on en croit les chiffres publiés par le Commissariat général du développement durable. Qui plus est, les prévisions ne sont guère optimistes pour la suite. En effet, les professionnels de l'immobilier prévoient pour cette année seulement 300 000 mises en chantier de logements neufs. Un niveau particulièrement bas, du jamais vu depuis l'après-guerre. De quoi accroître un peu plus le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande de logements dans l'Hexagone. On comprend donc que le nouveau dispositif Duflot n'a pas droit à l'erreur.

Reste donc à savoir s'il est mesure de relancer la construction neuve en France. Face à l'urgence de la situation, le gouvernement a décidé d'adapter au mieux ce nouveau régime. En effet, au cours de ces trente dernières années, les investisseurs bailleurs ont eu la possibilité d'investir dans l'immobilier locatif neuf à travers toute une série de dispositifs – régime Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien et plus récemment Scellier.

Certains d'entre eux se sont montrés inefficaces, car jugés insuffisamment incitatifs selon les professionnels interrogés. D'autres dispositifs en revanche, comme le Scellier, ont certes conduit à la construction de nombreux logements, mais pas forcément là où les besoins étaient les plus criants, c'est-à-dire dans les grandes villes. Le Duflot se devait de corriger ce défaut, et c'est désormais chose faite à travers la mise en place d'un "zonage" relativement restreint "imposant un nouveau recentrage de l'investissement sur les zones où le besoin de logement est le plus fort" indique Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. En effet, seules les zones dites "tendues" – celles où l'offre de logements est insuffisante par rapport à la demande – peuvent bénéficier de ce nouveau dispositif.

En clair, toutes les petites et moyennes agglomérations où nombre de biens Scellier ont été construits sans forcément trouver de locataires sont désormais exclues du nouveau régime. La politique de zonage est conçue pour répondre aux différents besoins de logement de la population. Ainsi, seules les zones A, A bis, B1 et B2 du territoire français métropolitain sont éligibles à la loi Duflot, c'est-à-dire plus simplement Paris et sa banlieue, ainsi que toutes les agglomérations de plus de 50 000 habitants, ainsi que certaines villes du littoral et de la Corse.

Loyers et locataires bridés

Dans les grandes lignes, le dispositif Duflot a beaucoup emprunté à son prédécesseur, le Scellier. Comme lui, il ouvre droit à une réduction d'impôt étalée sur neuf ans, et l'investissement, désormais réservé aux logements neufs et répondant aux normes du label BBC (Bâtiment Basse Consommation), est plafonné à 300 000 €. Avec une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % en métropole et de 29 % en Outre-mer, ce nouveau dispositif est, a priori, plus intéressant sur le papier. Pourtant, pour les investisseurs bailleurs, il ne faut pas perdre de vue que "le régime Duflot impose également davantage de contraintes", rappelle Antoine Tranchimand.

Et non des moindres. D'abord, les plafonds de loyer sont plus restrictifs: ils ont été fixés à 16,52 € le mètre carré en zone A bis (Paris et la proche banlieue), 12,27 € en zone A (Côte d'Azur, Genevois français et deuxième couronne parisienne), 9,88 € en B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants) et 8,59 € en B2 (villes de 50 000 à 250 000 habitants). De plus, ces plafonds varient en fonction de la taille du logement. Les petites surfaces (studio et 2 pièces) sont en effet privilégiées au détriment des plus grandes, comme les 3 et 4 pièces, rappelle Bruno Corinti, président-directeur général immobilier résidentiel chez Nexity.

Cela est rendu possible par l'introduction d'un coefficient multiplicateur variant de 0,7 à 1,2, afin de favoriser avant tout l'investissement dans les petits logements. En effet, il s'agit "de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement", selon l'explication donnée par l'Agence nationale d'information sur le logement. Autre nouveauté, avec le Duflot, la réduction d'impôt de 18 % est calculée en fonction d'un plafond de prix au mètre carré fixé à 5 500 €.

De quoi faire douter les professionnels du succès d'un tel dispositif dans les villes où les prix de la pierre dépassent largement ce seuil; à commencer par Paris intra-muros, où le mètre carré se négocie actuellement à plus de 8 000 € selon l'indice des prix "Notaires Insee". Comme le souligne Bruno Corinti, en ne tenant pas compte d'une éventuelle plus-value à la revente, on peut en effet douter d'une rentabilité attractive pour un investissement Duflot dans la capitale, compte tenu des plafonds de loyer à respecter, bien inférieurs à ceux pratiqués sur le marché libre. En revanche, dans les villes où la valeur locative d'un bien est proche de celle imposée par le dispositif Duflot, la rentabilité est faiblement impactée, ajoute-t-il. C'est notamment le cas de villes de province ou de communes situées en banlieue parisienne.

Autre nouveauté, le Duflot impose un plafond de ressources pour les personnes louant le logement. Dans le cadre du dispositif précédent, seul le Scellier dit social prévoyait une telle obligation. Au plafond des loyers s'ajoute donc celui des revenus des locataires, de manière à ce que les logements construits profitent aux classes modestes et moyennes. Toutefois, les niveaux imposés n'ont rien de réellement restrictifs. À en croire les estimations des experts, près de 75 % de la population française serait en effet susceptible d'être éligible aux plafonds de ressources imposées par la nouvelle loi Duflot.

Peu adapté aux contribuables aisés

Sur ce dernier point, on ne peut donc pas considérer qu'il s'agit à proprement parler d'une contrainte pénalisante pour les investisseurs bailleurs. Plus problématique pour un certain nombre d'entre eux est l'impossibilité de louer leur logement Duflot à un membre de leur foyer fiscal, ou à un de leurs ascendants ou descendants. Une option autrefois possible avec la loi Scellier et qui avait l'avantage de stimuler les ventes, notamment chez les couples ayant un ou plusieurs enfants, souligne Didier Augem, directeur commercial chez Ogic.

Difficile de prévoir les effets de la suppression de cette option. Ce qui est certain en revanche, c'est que "le dispositif Duflot risque de pâtir du plafonnement des niches fiscales à 10 000 € par an", indique Gilles Hautrive, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier résidentiel. En effet, à compter de l'imposition des revenus de 2013, le gouvernement a décidé d'abaisser à 10 000 € le plafond global des niches fiscales par foyer, quel que soit le niveau du revenu imposable. Il s'agit indirectement d'un coup dur porté au régime Duflot.

En effet, la clientèle aisée, qui a une capacité financière suffisante pour investir dans un logement neuf à usage locatif, peut atteindre assez facilement ce plafond de 10 000 €. Ce seuil est par exemple facilement atteint en employant à plein temps une personne pour s'occuper des enfants. De quoi donc limiter sérieusement l'intérêt fiscal du dispositif Duflot, en particulier chez les contribuables aisés.

Des contraintes qui n'en sont pas

Reste que la majorité des acheteurs de logement Duflot cherchent avant tout à se constituer un patrimoine dans la pierre, à l'abri des turbulences que connaissent actuellement les marchés financiers. Au-delà de cet aspect patrimonial, les investisseurs cherchent également à s'assurer des revenus complémentaires en vue de leur retraite. Dans cette logique, la déduction fiscale offerte n'est donc pas toujours la motivation première, d'autant plus que les contraintes du régime Duflot sont loin d'être dissuasives, notamment en matière de plafonds de loyers.

Selon l'agglomération choisie, le montant imposé du bail peut finalement se révéler très proche de son prix de marché, y compris en région parisienne, souligne Bruno Corinti, mentionnant notamment l'exemple de la commune de Saint-Ouen, située aux portes de la capitale. De plus, d'après lui, le dispositif Duflot offre, à travers son système de plafonnement de loyers, une certaine forme d'assurance pour trouver des locataires. En effet, dans les villes où la demande locative est forte, un logement Duflot n'aura vraisemblablement aucune difficulté pour se louer à un prix inférieur à celui du marché libre. D'autant qu'un bien immobilier Duflot, de par son label BBC, présente une faible consommation énergétique, synonyme d'une diminution significative des charges pour le locataire. Ainsi, cette labellisation BBC représente un atout incontestable aussi bien pour la location du logement que pour sa capacité à se valoriser dans le temps.

Trop tôt pour un premier bilan

Reste qu'avant d'acheter, "comme pour tout investissement immobilier locatif, la règle fondamentale est de choisir de façon stratégique l'emplacement du bien", rappelle Jean-Noël Collas, le dirigeant d'ABC & Finances. Il doit s'agir d'un secteur où la demande locative est suffisamment forte, de façon à pérenniser l'investissement aussi bien en termes d'occupation qu'en termes de plus-value à la revente. Une règle de base que semblent parfois oublier un peu trop vite les investisseurs bailleurs.

Quoi qu'il en soit, les particuliers ne se précipitent pas encore sur les logements Duflot, comme le souligne Yves Gambart de Lignières, conseil en gestion de patrimoine. Un sentiment que partage d'ailleurs Gilles Hautrive: "à ce jour, moins de 20 % de nos réservations sont réalisées dans le cadre du dispositif Duflot". Il faut dire que la morosité actuelle de l'environnement économique et la frilosité des banques à accorder des financements ne les incitent guère à se lancer dans un investissement immobilier locatif.

Le moral dans les chaussettes, les Français semblent avoir perdu leur confiance en l'avenir, clef de voûte de tout achat dans la pierre. Ainsi, selon les chiffres de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier), le nombre de transactions a chuté de près de 20 % en 2012, passant de 805 000 en 2011 à 655 000 l'année dernière. La morosité ambiante est d'ailleurs une des raisons expliquant "un premier bilan mitigé pour le Duflot", selon Didier Augem. Pourtant, comme le souligne Bruno Corinti, il ne faut pas non plus occulter dans ce bilan les freins dus à la nouveauté du dispositif. En effet, "du temps est nécessaire, aussi bien pour les investisseurs que pour les professionnels de l'immobilier, avant d'assimiler les tenants et les aboutissants de ce nouveau dispositif" ajoute-t-il.

Ces derniers regrettent en outre l'absence d'un dispositif fiscal pérenne en matière d'investissement immobilier locatif, les régimes se succédant depuis plusieurs décennies au gré des gouvernements successifs. Une situation particulièrement difficile à gérer, y compris pour les promoteurs immobiliers construisant des logements Duflot. En effet, selon Didier Augem, à l'heure actuelle, près de 12 mois

peuvent s'écouler entre les premières études sur un terrain et l'obtention du permis de construire ouvrant la porte à la commercialisation en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) auprès des investisseurs. En clair, un délai de nature à retarder le décollage du Duflot, entré en vigueur depuis le 1er janvier dernier.

Il n'en reste pas moins qu'en dépit de contraintes plus fortes, "ce nouveau dispositif fiscal devrait rapidement monter en puissance et retrouver un régime de vente proche de celui atteint par le Scellier", selon Bruno Corinti. Le gouvernement l'espère sans doute également. Rappelons que selon la Fédération française du bâtiment, 239 000 logements au total ont été construits grâce au seul régime Scellier, soit 22 % des logements mis en chantier au cours de la période 2009-2012.

Duflot outre-mer
Un cadeau fiscal loin des yeux

Depuis le 31 décembre 2012, le Duflot est le seul dispositif fiscal ouvrant droit à une réduction d'impôt pour investir dans des logements neufs à usage locatif situés dans les départements et collectivités d'outre-mer (Dom Tom). Place donc au Duflot outre-mer, parti pour durer jusqu'en décembre 2016. Son mécanisme est calqué sur celui du Duflot classique, avec une majoration non négligeable du taux de réduction d'impôt qui est porté à 29 % contre 18 % en métropole. Par contre, le montant maximum de l'investissement reste inchangé, toujours fixé à 300 000 €, ce qui correspond à une réduction d'environ 90 000 € sur 9 ans, soit près de 10 000 € par an.

Il est également important de noter que si le montant des impôts payés par l'investisseur ne permet pas d'absorber cette somme, les réductions d'impôt non utilisées ne peuvent désormais plus être reportées sur les années suivantes, contrairement à ce qui était possible dans les lois de défiscalisation antérieures comme le Scellier outre-mer. À l'instar de sa version "classique", l'investisseur bailleur doit respecter plusieurs plafonds. Tout d'abord, des plafonds de loyers, fixés à 9,88#euros par mètre carré par mois, ce qui correspond à la zone B1 en métropole.

S'y ajoute un plafond de ressources des locataires, établi en fonction de la composition de la famille, selon qu'il s'agisse d'un célibataire ou d'une famille ayant plusieurs personnes à charge. Au-delà de ces différentes contraintes, il est nécessaire de prendre certaines précautions avant d'investir, en ne se laissant pas uniquement séduire par le cadeau fiscal du gouvernement. En effet, pour un particulier habitant en métropole, il n'est pas évident de prendre le temps de se déplacer à l'autre bout du monde pour juger sur place de la pertinence d'un investissement dans la pierre.

Il ne s'agit pas d'acheter du rêve, en pensant aux plages de sable fin des îles des Antilles ou de la Polynésie française. Comme en métropole, la réduction fiscale n'est accordée que si le bien acheté est loué. Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut donc avoir une bonne idée de la demande locative sur place, mais aussi pouvoir juger de la qualité de la construction. Avant d'investir, il est donc plus que recommandé de privilégier les logements construits par des promoteurs immobiliers ayant pignon sur rue en outre-mer. Une manière d'éviter les mauvaises surprises que pourraient connaître les investisseurs intéressés par la seule carotte fiscale du dispositif Duflot outre-mer, les contribuables allergiques aux impôts étant bien souvent des proies faciles pour des intermédiaires peu scrupuleux.

La prudence est donc recommandée pour éviter de subir une moins-value sur le bien acheté et, en prime, un éventuel redressement fiscal.

Chiffres révélateurs

Les programmes neufs en repli

Le nombre de mises en chantier de logements neufs en France a chuté de 19,6 % en 2012 à 304 234. La baisse est particulièrement marquée, au dernier trimestre de l'an dernier, avec un repli de 30,1 % des mises en chantier et de 24,8 % des permis de construire.

Source: Commissariat général du développement durable