

ARGENT & PLACEMENTS | IMMOBILIER

Comment Pinel réaménage Duflot

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif initié par l'ancienne ministre du logement a été peu remanié. Seule grande différence, le nouveau zonage permet d'augmenter les loyers dans de nombreuses villes

Une chose est sûre : le Duflot n'a jamais eu la cote. Décrié par l'ensemble des acteurs du marché de l'immobilier, le dispositif d'aide à l'investissement locatif entré en vigueur au 1^{er} janvier 2013 devrait disparaître au profit d'un nouveau qui sera, en principe, baptisé du nom de la ministre du logement, Sylvia Pinel. Professionnels et investisseurs s'en réjouissent, le nom de l'ancienne ministre étant associé à une de ses mesures phares – depuis enterrée par le premier ministre, Manuel Valls –, l'encadrement des loyers.

Ce nouveau dispositif, pas encore validé au plan législatif, est censé s'appliquer rétroactivement au 1^{er} septembre. Il conserve l'architecture du Duflot mais l'assouplit sur certains points. Il sera possible de choisir entre trois durées d'engagement de location : six, neuf ou douze ans (contre neuf ans seulement). La réduction d'impôt sera de 12 % pour six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans, calculée sur une dépense maximale de 300 000 euros. La réduction d'impôt atteindra au maximum 36 000 euros pour six ans, 54 000 euros pour neuf ans et 63 000 euros pour douze ans. Enfin, il sera permis de louer à ses ascendants ou descendants. « *Psychologiquement, c'est une bonne mesure, car elle ouvre la voie à des parents qui voudraient louer à leurs enfants étudiants durant quelque temps* », note Xavier Boutiron, de Cheuvreux Notaires.

Au rang des contraintes, pas de changement : obligation d'investir dans certaines zones définies par le gouvernement et de respecter, notamment, des plafonds de ressources pour les locataires et de loyers (modulables selon la superficie).

Si le futur Pinel ne modifie pas fondamentalement le Duflot, la révolution pourrait venir du nouveau zonage géographique publié par décret en août dernier, qui deviendra effectif au 1^{er} octobre 2014. Il conditionne le ni-

veau de loyer que l'investisseur peut demander au locataire. Or, en reclassant quelque 1 200 communes, il fait notamment basculer certaines grandes villes de la zone B1 (zone tendue) vers la zone A (très tendue).

Il sera désormais possible de choisir entre trois durées d'engagement de location et de mettre son bien à disposition d'un ascendant ou descendant

Concrètement, l'investisseur aura la possibilité d'augmenter son loyer et verra sa rentabilité s'améliorer. Au rang des villes qui gagnent, Lille, Lyon, Marseille ou Montpellier. L'investisseur pourra en théorie appliquer un loyer de 12,42 €/m², contre 10 €/m² auparavant. Un 2-pièces de 38 m² pourra être loué 471 euros par mois au lieu de 380 euros. Un tarif très proche des loyers de marché.

Idem pour les communes de la banlieue parisienne qui accèdent à la zone A ou A bis. Enfin, certaines communes actuellement classées en zone B2, et donc en principe non éligibles au dispositif, montent en grade et accèdent à la zone B1. A Caen, Dijon ou encore Le Havre, l'investisseur pourra louer jusqu'à 10 €/m² contre 8,68 €/m² actuellement. Des niveaux, là encore, proches des loyers constatés sur le marché (autour de 11 €/m²), tandis que le Duflot devait justement permettre d'afficher des prix inférieurs. « *Sur ces communes moyennement tendues, il ne sera pas forcément possible d'appliquer le loyer plafond* », prévient toutefois Antoine Tranchimand de K&P Finance. Et gare à ne pas reproduire les erreurs du passé ! A l'époque du dispositif Robien (à partir de 2003), trop de promoteurs ont construit dans des zones où le marché locatif n'était pas en mesure d'ab-

sorber l'offre. Résultat, beaucoup d'investisseurs ont rencontré des difficultés à louer aux loyers plafonds. Certains ont dû baisser leurs prétentions. D'autres ont même dû jeter l'éponge et vendre, perdant du même coup l'avantage fiscal. ■

COLETTE SABARLY

LE NOUVEAU ZONAGE DOPE LA RENTABILITÉ
Exemple pour un deux-pièces de 38 m²

	Nouvelle zone (ancienne zone)	Prix	Loyer de marché au m ²	Plafond de loyer	Rentabilité brute, avant avantage fiscal	
					Avant le 1/10/14	Après le 1/10/14
CAEN	B1 (B2)	145 000 €	11,80 €	10 €	2,7 %	3,1 %
DIJON	B1 (B2)	138 400 €	11 €	10 €	2,8 %	3,2 %
LE HAVRE	B1 (B2)	106 500 €	11,30 €	10 €	3,7 %	4,2 %
LILLE	A (B1)	177 800 €	13,40 €	12,42 €	2,5 %	3,1 %
LYON	A (B1)	154 800 €	13 €	12,42 €	2,9 %	3,6 %
MARSEILLE	A (B1)	150 000 €	12,50 €	12,42 €	3,0 %	3,7 %
MONTPELLIER	A (B1)	130 500 €	13,60 €	12,42 €	3,4 %	4,3 %
TOULON	A (B1)	196 000 €	11,10 €	12,42 €	2,3 %	2,8 %

Source : prix relevés sur des programmes immobiliers en cours de commercialisation;
Clameur pour les loyers de marché, Kochise.net