

Que dit l'économie cette semaine ?

Challenge^s

www.challenges.fr

«Il faut baisser
entre 5 et 15%.»

BERNARD CADEAU,
PDG D'ORPI

Spécial 60 pages

Immobilier

p.39

PARIS ILE-DE-FRANCE

Baisse : quelle stratégie adopter

Les prix quartier par quartier

M 05726 - 335S - F: 3,00 €



EUROPE : LA DÉFAITE DU CERCLE DE LA RAISON p.12



Comment transformer un Duflot en placement gagnant

Cet investissement locatif défiscalisé est plus contraignant que son prédécesseur, le Scellier. Mais sa rentabilité peut être optimisée. Nos conseils.

En lançant son dispositif d'investissement locatif défiscalisé, la ministre du Logement, Cécile Duflot, voulait « recréer une offre de logements à des loyers intermédiaires, inférieurs de 20% à ceux du marché ». Ce type de logement avait quasiment disparu, du fait du retrait des investisseurs institutionnels du marché immobilier résidentiel. Les

locataires apprécient sans doute, mais les investisseurs privés ? L'an dernier, alors que la construction de logements avait chuté de 28%, les ventes aux investisseurs se sont effondrées de 42%, avec moins de 33 000 logements vendus ! Le Duflot les fera-t-il revenir sur ce marché ? Beaucoup en doutent, mais les professionnels du neuf se veulent rassurants : « Le dispositif a trouvé

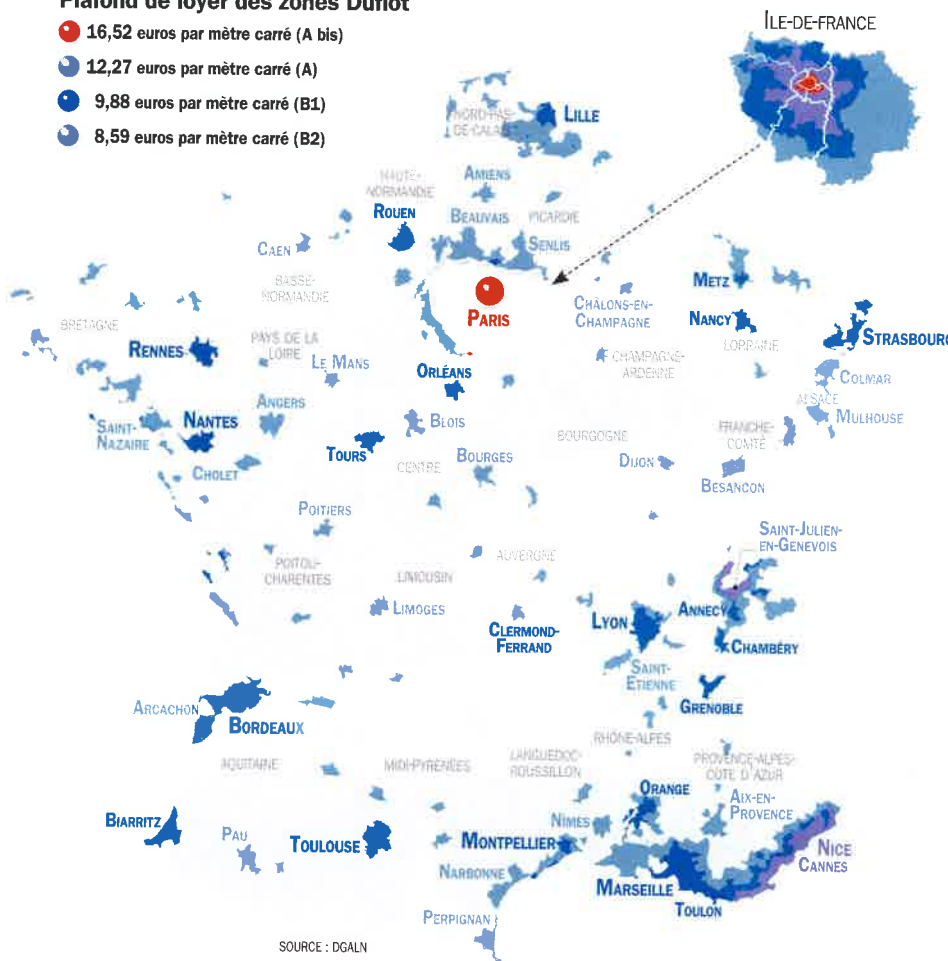
le bon équilibre entre une volonté politique de baisser les loyers et une nécessaire rentabilité pour les investisseurs », estime François Payelle, président de la Fédération des promoteurs immobiliers.

Concrètement, pour l'achat d'un logement neuf respectant la norme RT 2012 (performance énergétique) et mis en location neuf ans minimum, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de 18% du montant investi, plafonné à 300 000 euros et à 5 500 euros le mètre carré de surface habitable. La réduction maximale est donc de 54 000 euros sur neuf ans, soit 6 000 euros d'économie d'impôt par an. « Cet avantage fiscal est cependant assorti d'une contrepartie sociale », prévient Henri Avot, fondateur de Kochise.net, éditeur de logiciels de simulation financière. Cette contrepartie est un double plafonnement des loyers et des ressources du locataire, variables selon les régions et la composition du ménage. Le tout, bien sûr, dans le cadre du plafonnement des niches fiscales. Un dispositif sans doute complexe, mais pas inintéressant. Voici cinq critères de choix déterminants :

QUATRE ZONES EN QUÊTE DE LOGEMENTS NEUFS

Plafond de loyer des zones Duflot

- 16,52 euros par mètre carré (A bis)
- 12,27 euros par mètre carré (A)
- 9,88 euros par mètre carré (B1)
- 8,59 euros par mètre carré (B2)



SOURCE : DGALN

1- BÉNÉFICIER D'UNE NICHE NEUVE

Certes, le Duflot entre dans le cadre du plafond des niches fiscales de 10 000 euros. « C'est un vrai frein pour les contribuables ayant déjà recours à des dispositifs fiscaux comme les services à domicile », constate Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. Mais, et c'est important, ceux qui ont une opération Robien ou Scellier en cours n'en subissent pas les effets : « La loi exclut en effet du plafonnement les précédentes réductions d'impôt accordées dans ce cadre », précise Xavier Boutiron, notaire en charge

LE DUFLOT PLUS RENTABLE SUR LES PETITES SURFACES

TYPE DE BIEN	PLAFOND DE LOYER DUFLOT (en euros)	LOYER LIBRE INDICATIF (en euros)	NOTRE AVIS
Studio de 20 m ² à Boulogne	396	700	Le niveau de loyer Duflot est très éloigné des loyers du marché : la rentabilité sera insuffisante.
2-pièces de 40 m ² à Villejuif	776	850	Les loyers Duflot, pour cet appartement, se rapprochent de ceux du marché. L'opération devient rentable.
2-pièces de 44 m ² à Nice	611	700	Les loyers Duflot ne tiennent pas compte du standing de l'immeuble. L'investissement est possible.
3-pièces de 63 m ² à Lyon (+ balcon de 6 m ²)	651	720	La prise en compte du balcon relève de 21 euros le loyer et le rapproche des loyers libres. Opération intéressante.
4-pièces de 70 m ² à Toulouse	706	800	Le coefficient retenu pour les grandes surfaces pénalise les loyers Duflot. Mieux vaut éviter d'investir.

SOURCE : CHALLENGES

de la stratégie patrimoniale chez Cheuvreux Notaires. La contrainte est donc modérée pour ceux qui réalisent leur premier investissement locatif ou « ceux qui, bien que non-propriétaires de leur résidence principale, se constituent un patrimoine », souligne Jérémy Schorr, responsable du pôle immobilier chez Haussmann Patrimoine.

2- PROFITER DE PLAFONDS RAISONNABLES

Le plafond de ressources des locataires peut faire peur, mais « 80% des Français y sont éligibles. Les 20% restants sont propriétaires ou eux-mêmes investisseurs », remarque le promoteur Patrice Pichet. Pour un couple sans enfants, le plafond de ressources s'élève à 54554 euros en zones A bis et A (Paris-Ile-de-France et certaines villes des Alpes-Maritimes et de l'Ain), à 39731 euros en zone B1 (grandes villes de province) et à 35757 euros en zone B2 (villes moyennes). Pour les baux conclus en 2013, les plafonds de loyer mensuel, hors charges, sont fixés à 16,52 euros le mètre carré en zone A bis, 12,27 euros le mètre carré en zone A, 9,88 euros le mètre carré en zone B1 et 8,59 euros le mètre carré en zone B2. Des plafonds inférieurs de 20% à ceux du défunt dispositif Scellier, mais ces derniers étaient souvent jugés trop élevés par rapport au marché.

3- OPTIMISER LA SURFACE

Pour déterminer le loyer, il ne suffit plus de multiplier le loyer au mètre carré par la surface : « Les plafonds de loyers sont doublement pondérés,



Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo.

“Le dispositif Duflot s’adresse aux classes moyennes et aisées. Le plafond global des niches fiscales exclut les plus gros patrimoines.”

explique Gilles Hautrive, directeur général délégué transaction neuf de BNP Paribas Immobilier. *D'une part par un coefficient multiplicateur qui varie selon la surface du bien, et d'autre part par l'ajout de la moitié des surfaces annexes jusqu'à 8 mètres carrés.* » Ce qui fera passer le plafond d'un 40 mètres carrés, en zone A, pourvu d'un balcon de 4 mètres carrés, de 490 à 594 euros.

« C'est plus cohérent par rapport au marché locatif, les petites surfaces se louant plus cher au mètre carré que les grandes », analyse Jean-Marc Le Prado, directeur-associé du cabinet de conseil Enola. Selon les calculs de Cerenicimo, les surfaces optimales pour rentabiliser son investissement se situent entre 38 et 63 mètres carrés, selon le nombre de pièces.

4- PRÉFÉRER LES ZONES A OU B1

Où investir ? Le Duflot privilégie les zones ayant les plus forts besoins : A bis, A et B1. La zone B2 n'est éligible que jusqu'au 30 juin 2013 et ne le sera ensuite que sur dérogation. Toutes ces zones bénéficient du même plafond de prix d'achat, à 5500 euros le mètre carré. Cela redonne un vrai potentiel à certaines villes de la zone B1 comme Lyon, Bordeaux, Nantes, ou encore Toulouse et Lille, selon les quartiers. « Des villes où le précédent plafond de 4000 euros le mètre carré était un peu restrictif », note Jean-Marc Le Prado. Attention, toutefois, « aux zones A et B2, qui doivent être abordées avec beaucoup de précaution », prévient Jérémy Schorr.

5- OPTIMISER SON CRÉDIT

Le niveau actuel des taux de prêt immobilier, au plus bas depuis 1945, permet d'optimiser le rendement : « Globalement, le rendement brut se situe entre 3,5 et 5% », constate Gilles Hautrive. Reste à savoir s'il sera suffisamment convaincant pour atteindre l'objectif de 40000 logements fixés par Cécile Duflot. **Virginie Grolleau** ▶