

La Loi Duflot meilleure que la Loi Scellier ?

En matière d'investissement immobilier défiscalisant, la Loi Duflot a remplacé la Loi Scellier le premier janvier 2013. De nombreux investisseurs s'interrogent aujourd'hui : ce nouveau dispositif est-il meilleur ou moins performant que le précédent ?

Pour répondre à cette question, nous avons interrogé Jean-Marc Le Prado, Directeur-Associé d'Enola, cabinet de conseils en investissements immobiliers, présent à Paris et à Lyon.

Que pouvez-vous nous dire du dispositif Duflot récemment adopté ?

Contrairement à toute attente, le tout nouveau dispositif Duflot est particulièrement attractif, voire meilleur que le dispositif précédent par certains aspects ! Le mécanisme de la Loi Duflot est très proche de celui de la Loi Scellier : l'investisseur achète un bien neuf et s'engage à le louer nu, au titre de la résidence principale du locataire, durant une période de neuf années minimum. Plus précisément :

- L'économie d'impôt est de 18 % du montant investi (prix d'achat du bien + droits de mutation), répartie sur les 9 premières années
- Sur le plan de la localisation, le ou les biens acquis doivent se situer dans des zones à forte tension locative : les zones A, Abis et B1 déjà prévues par la Loi Scellier. La zone B2 restera éligible au dispositif pour les actes notariés passés avant le 30 juin 2013
- La défiscalisation est réservée aux investissements réalisés dans des bâtiments offrant de hautes performances énergétiques (norme BBC ou RT 2012)
- Un investisseur peut réaliser deux achats chaque année, le montant maximum d'investissement ouvrant droit à l'économie d'impôt étant plafonné à 300.000 € par an
- Le prix au m² retenu pour l'économie d'impôt est plafonné à 5.500 €/m², sans distinction entre les zones géographiques

- Le dispositif Duflot entre dans le plafonnement global des niches fiscales de 10.000 € par an
- Enfin, et comme dans le volet intermédiaire du dispositif Scellier, les loyers et les ressources des locataires sont plafonnés

Pouvez-vous nous donner des précisions sur ces deux points ?

La Loi Duflot prévoit un plafonnement des loyers avec une nouveauté, le plafond ne dépend plus uniquement de la localisation géographique mais également de la taille du logement. Les plafonds de loyers pour 2013 sont fixés à 16,52 €/m² en zone Abis, 12,27 €/m² en zone A, 9,88 €/m² en zone B1 et 8,59 €/m² en zone B2. Au résultat trouvé vient s'appliquer un coefficient multiplicateur selon la formule : $0,7 + 19/S$, où S est la surface du logement. Notez que ce coefficient est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2... Evidemment, cela rendra perplexes les investisseurs mais ne surprendra pas les mathématiciens les plus pointus, ce coefficient passe en dessous de 1 à partir d'une surface supérieure à 63 m² ! A vos tableurs Excel...

Ce dispositif instaure aussi de nouveaux plafonds de revenus des locataires, inférieurs d'environ 20 % à ceux appliqués précédemment en Scellier intermédiaire. Ainsi, en Ile de France, un couple avec un enfant devra justifier d'un revenu imposable



Immeuble à Lille (59)

inférieur à 65.579 € pour l'année N-2. Dans la zone B1 (grandes agglomérations), ce plafond est de 47.780 €.

Ces deux contraintes sont-elles pénalisantes ?

Le plafonnement des loyers n'est pas une contrainte dans la majorité des cas. Je m'explique : contrairement aux idées reçues, les plafonds de loyers en Scellier classique étaient, à quelques exceptions près (Paris, le Genevois, certaines villes de la Côte d'Azur, ...), supérieurs aux loyers pratiqués sur le marché. Les plafonds en Scellier intermédiaire en étaient, eux, le plus souvent très proches. J'observe que les plafonds instaurés par la Loi Duflot, compte tenu du coefficient multiplicateur, améliorent le rendement des petites surfaces sans pénaliser celui des plus grandes. C'est une excellente nouvelle pour les investisseurs !



Immeuble à Olivet (45)



Immeuble à Saint Cyr l'Ecole (78)

Quant aux plafonds de revenus des locataires, ils couvrent, en première analyse, au moins 50 % des ménages français ! Il n'y aura donc à l'évidence, pour les investissements en Duflot, aucun problème pour trouver des locataires solvables.

Alors finalement, la Loi Duflot vous semble-t-elle meilleure que la Loi Scellier ?

Je ne poserais pas la question en ces termes : on ne réécrit pas l'histoire, la Loi Scellier n'existe plus ! La bonne question pour moi est plutôt : Réaliser un investissement en Loi Duflot est-il pertinent ? Et la réponse est claire : oui, mais avec les précautions habituelles !

Les questions que l'investisseur doit se poser restent en effet identiques : ce type d'investissement immobilier est-il le plus adapté à ma situation ?

Le montage juridique (SCI ou indivision par exemple) et financier (niveau d'apport personnel, financement court ou long) est-il optimal ? Le promoteur à qui je m'adresse présente-t-il toutes les garanties nécessaires ? Le prix auquel j'achète mon bien est-il le bon et en adéquation avec les contraintes de la Loi Duflot ? Trouverai-je un locataire éligible sans difficulté ? Le loyer plafonné pénalise-t-il ou non mon rendement ? Quelles assurances dois-je absolument souscrire ? Et bien d'autres questions encore...

D'autres points vous semblent-ils importants à souligner ?

Plusieurs aspects de la Loi Duflot améliorent considérablement la Loi Scellier : les promoteurs devront par exemple réserver une partie de leurs ventes à l'accession à la propriété, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent ; les loyers plafonnés dépendront, comme nous l'avons vu, de la taille des logements, ce qui est bien plus cohérent avec le marché locatif ; le plafond de prix/m² pris en compte pour la défiscalisation est plus performant : si cela ne change rien pour certaines zones comme Paris, où les prix du neuf sont tels qu'une opération Duflot (comme Scellier auparavant, d'ailleurs) n'a pour moi pas grand sens, les grandes villes de Province (Lyon, Bordeaux et Nice notamment) redeviennent parfaitement éligibles, ce qui n'était plus le cas avec la dernière version de la Loi Scellier.

Pour terminer, pourriez-vous nous dire quels services spécifiques votre cabinet apporte à ses clients ?

Enola existe depuis près de quinze ans et, depuis l'origine, nous avons bâti notre modèle sur une approche très qualitative du métier de conseil en investissements immobiliers. Les aspects fiscaux, juridiques et patrimoniaux, sans cesse plus complexes en matière d'immobilier, justifient pleinement, pour un investisseur, d'être accompagné par un professionnel sérieux ! La nouvelle formule de calcul du plafonnement des loyers Duflot en est la parfaite illustration...

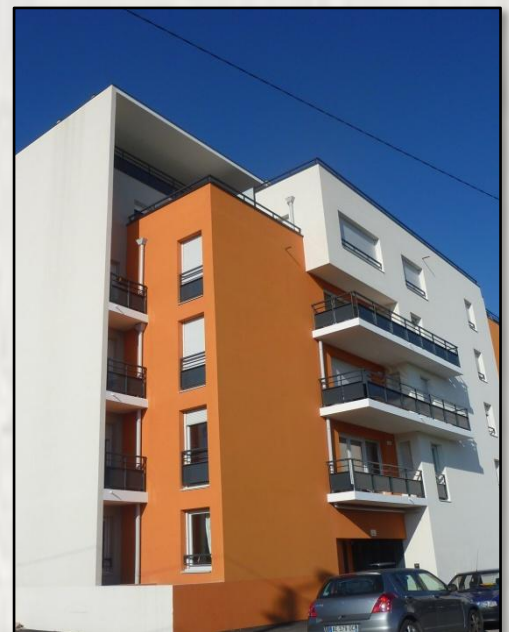
Nous accompagnons donc tous nos clients à chaque étape de leurs investissements. Nous analysons tout d'abord leur situation, leurs objectifs et leurs contraintes, puis nous proposons une stratégie d'investissement adaptée : ancien classique ou défiscalisation (voire les deux simultanément) ; Duflot, opération de restauration Malraux ou Monuments Historiques (nous ne

préconisons pas les montages en résidence avec services pour étudiants, personnes âgées ou touristes) ; budget et mode de financement de l'investissement ; etc. Ensuite nous mettons en musique cette partition, en sélectionnant minutieusement le ou les biens immobiliers qui correspondent à la stratégie arrêtée, tout en minorant le plus possible les risques : qualité et garanties du promoteur, localisation du programme, les caractéristiques intrinsèques du bien, prix, valeur locative, etc.

Un niveau de service plutôt élevé...

Plus que ça, nous assurons un accompagnement complet et sur mesure ! Nous assistons par exemple tous nos clients lors de la signature du contrat de réservation puis chez le notaire ; nous trouvons pour ceux qui le souhaitent un gestionnaire (en ligne comme Gerancecenter.com ou par une agence immobilière), des assureurs ; nous les assistons lors de la livraison, etc...

Et ce service ne s'arrête pas là, puisque sur toute la durée de vie de l'investissement, nous les assistons dans leur déclaration de revenus fonciers, et nous leur offrons en permanence les services d'un interlocuteur pour les aider à traiter les éventuelles difficultés qu'ils pourraient rencontrer.



Immeuble à Villeurbanne (69)