



Duflot et cie: du neuf dans l'immobilier

Actualité législative publié le **27/09/2012**, vu **1877 fois**, Auteur : [Isabelle Gauthier BG2C finances](#)

- Ø Le Scellier est mort, vive le Duflot !

Alors que les dernières transactions en Scellier sont conclues, un nouveau régime défiscalisant devrait prochainement lui succéder, le « Duflot », du nom de l'actuelle ministre du logement. Pas question, insiste-t-elle, de répéter les excès de l'ancien régime : il s'agit de soutenir l'offre de logements sociaux. En contrepartie de la réduction d'impôt, de 17 à 20% étalée sur 9 à 12 ans, le bailleur devra louer son bien à des niveaux inférieurs à 20% du loyer de marché, à des locataires très modestes (plafond de ressources du locataire revu à la baisse). Les zones éligibles au nouveau dispositif seront moins nombreuses, pour répondre à une véritable demande locative.

- Notre avis sur la question :

Sur le principe, l'idée de recourir à l'initiative privée pour pallier le déficit d'offres de logements sociaux, dans certaines zones, se conçoit.

Ceci étant, l'argument de la rupture par rapport au régime précédent peut faire sourire : le Scellier est né lui-même pour éviter les dérives du De Robien, et le scénario se répète depuis désormais plusieurs décennies. « L'histoire est une galerie de tableaux où il y a peu d'originaux et beaucoup de copies », constatait Tocqueville, dont la sagesse, elle, traverse les âges.

L'équilibre à trouver est complexe : pour que les investisseurs répondent à l'appel, le régime fiscal doit être attractif, avec un rendement correct et une économie d'impôt conséquente. Mais les zones qui souffrent d'un déficit chronique de logements sociaux sont justement les zones où le foncier est cher, en raison de la demande. Si parallèlement les loyers sont plafonnés très bas, le rendement est médiocre, donc fait fuir les investisseurs.

Solution pour améliorer le rendement sans toucher au revenu locatif ? Diminuer le prix du foncier, donc étendre le régime à des zones moins chères, où la demande locative est moindre. Et voilà pourquoi des biens sont construits dans des communes sans réel besoin, au détriment de l'investisseur privé qui se retrouve avec un bien désespérément vacant et un emprunt à rembourser.

Il n'y a donc, selon nous, pas grand-chose à espérer du nouveau régime, à ceci près qu'il étrenne un revirement dans la politique de l'actuel gouvernement : la fiscalité est de nouveau utilisée comme un levier incitatif, loin de la « chasse aux niches fiscales » annoncée.

- Ø Vers quoi se tourner pour réaliser un bon investissement immobilier ?

On entend beaucoup parler de haut de cycle pour l'immobilier résidentiel, mais traditionnellement, nous nous tenons prudemment à l'écart de ce secteur, politiquement très sensible (voir la dernière mesure sur le gel des revalorisations de loyers, l'alourdissement futur de la taxe sur les logements

vacants évoqué par Cécile Dufлот).

En revanche, **le marché de l'immobilier d'entreprise offre toujours des rendements plus que corrects, de l'ordre de 5,5%**. Que penser des rumeurs d'une crise actuelle du secteur ? Nous entendions ce matin le chiffre de 3 millions de m² de bureaux vacants en Ile de France. Mais comme souvent, les données brutes ne veulent pas dire grand-chose. Rapporté au parc immobilier de bureaux franciliens de 52 millions de m², cela représente 6% de la masse, sachant qu'environ 3% sont en restructuration. On retrouve donc le taux de vacance classique pris en compte dans les revenus de toutes les SCPI de bureaux.

Plus à la marge, mais toujours attractif : l'investissement en EHPAD (résidences médicalisées) offrent des rendements entre 4 et 5% garantis sur une période longue, généralement de 11 ans. Si les programmes sont rares et les investisseurs nombreux, nous avons la chance d'avoir **un partenariat privilégié avec Orpéa**, exploitant leader dans le domaine.

Elément qui peut peser dans la balance : les taux de crédit, historiquement bas, font naître des opportunités d'investir dans des conditions idéales, qui sait pour combien de temps ? C'est donc l'occasion de refaire un point sur les solutions à mettre en place pour valoriser son patrimoine et générer des revenus futurs.

Quels sont les avantages à recourir à nos services pour réaliser un investissement ?

- **Un conseil de qualité** : sélection des biens et contrôle de viabilité de l'opération
- **Un gain de temps** : nous nous chargeons aussi des démarches pour obtenir le financement
- **Un suivi durable** : nous accompagnons nos clients dans tous leurs choix patrimoniaux tout au long de leur vie
- **Un gain financier** : nous améliorons sensiblement la rentabilité de votre opération par rapport à un investissement direct réalisé par vos soins, en optimisant les modes d'acquisition et la fiscalité

Copyright ©BG2C Finances 2012

L'utilisation de ce texte est limitée à votre usage personnel. Toute autre diffusion, publication ou exploitation, totale ou partielle nécessite obligatoirement l'autorisation expresse du cabinet BG2C Finances