

Pourquoi jamais je n'achèterai un logement Duflot #BESTOF

L'immobilier est par excellence le secteur d'investissement à long terme. Mais comment tirer des plans sur la comète si l'épargnant tremble de savoir à quelle sauce il va être mangé ? Aujourd'hui, les Français contraints et rackettés par un gouvernement irresponsable et incompétent, ont perdu toute confiance en l'avenir. Couacs répétitifs, mesures politico-économiques catastrophiques, tergiversations et contradictions... L'instabilité engendrée par cet amateurisme gouvernemental amenuise le pouvoir d'achat, met le moral des ménages en berne et les Français en « stand by ». Sans doute pour encore quatre ans et demi, jusqu'aux prochaines élections présidentielles. Tout comme le monde de l'entreprise, le marché de l'immobilier se bloque irrémédiablement. Quelles sont les motivations de l'investisseur particulier en immobilier locatif ?

Se constituer un complément de revenu pour une retraite de plus en plus menacée ; préserver son épargne et son patrimoine, fruit de son travail ou de celui de ses parents ; assurer l'avenir et l'indépendance de ses enfants de plus en plus en difficulté dans une économie en crise... Tel est l'espoir nourri par le particulier qui investit dans l'immobilier. Et ce faisant, il s'exclut de lui-même des publics dépendant de la solidarité nationale et évite à l'État les coûts correspondants. Comment l'immobilier peut-il offrir un rendement intéressant ?

Le rendement net d'un bien immobilier résulte des loyers bruts annuels diminués des charges de copropriété, des travaux d'entretien, des taxes foncières et de l'impôt foncier. Il faut aussi ajouter dans les charges les vacances locatives, les assurances (loyers impayés, propriétaire non occupant) et, le cas échéant, les frais de gestion d'un professionnel.

A lire sur le même sujet :

Pourquoi la loi Duflot n'atteindra pas ses objectifs sur le logement social

Le revenu net obtenu sera rapporté au prix d'achat du bien augmenté des frais notariés 2% pour le neuf et 6 à 7% sur l'ancien. Par rapport à un placement mobilier tel qu'une assurance vie sur un fond en euros, qui procure actuellement du 3.5% net, l'immobilier bien choisi doit offrir, lui aussi, un rendement net de 3.5% au moins pour être compétitif. Comment choisir : Les Trois Règles d'Or de l'Immobilier

Nous sommes en pleine bulle immobilière, les prix sont au plus haut. Il faut donc faire un choix particulièrement soigneux. La plus-value à la revente n'est envisageable sinon assurée que lorsque le bien bénéficie d'un emplacement de qualité (environnement agréable, calme et sûr, des parties communes entretenues, copropriété bien gérée et commodités-transports à proximité) Combien ont mis toutes leurs économies dans un bel appartement en banlieue pour voir, au fil des ans, la copropriété et le quartier se dégrader puis constater avec désespoir que la valeur de leur bien avait fondu comme neige au soleil ? Demandez aux premiers acquéreurs de la cité des Bosquets de Montfermeil (œuvre de Le Corbusier) ce qu'ils en pensent ! En fait, ces propriétaires se retrouvent exactement dans ce merveilleux désir de « mixité sociale » que prône le dispositif fiscal Duflot limité à 80% de logements par immeuble de plus de 5 appartements et qui dans les faits, fabrique des ghettos. Ainsi, les Trois règles d'Or en la matière sont 1/ l'emplacement 2/ l'emplacement 3/ l'emplacement ! La loi Duflot créera 500 000 logements par an ? Même pas en rêve !

La loi Duflot concerne les agglomérations de plus de 50.000 habitants touchées par un fort déséquilibre entre la demande et l'offre de biens immobiliers. Ce sont des zones tendues où les terrains disponibles sont quasi-inexistants. Ce qui est rare est cher... (d'où l'augmentation du prix au m² construit).

Ces éventuelles constructions Duflot se feront donc en périphérie des villes et encore, si la chance

sourit à la ministre ! La demande sera plus réduite et entrainera des risques de vacances locatives qui annuleront de facto l'avantage fiscal et déclencheront même dans certains cas, la fameuse taxe sur les logements vacants TLV ! Il faudra évidemment oublier la perspective d'une plus-value à la revente.

Valable pour les logements neufs acquis ou construits entre début 2013 et fin 2016, la loi Duflot prévoit un plafond d'investissement de 300.000 euros. Le neuf accuse une surcote de 20 % par rapport à l'ancien et de 30% dans la rénovation avec « très haute performance énergétique » comme l'exige le Duflot, même accompagnée d'un bonus fiscal dont on peut craindre qu'il soit encore révisable selon l'humeur fantasque de Matignon... Je n'évoquerai pas l'espérance absurde de plus-value lors d'un achat coûteux en pleine bulle immobilière !!

Des loyers plafonnés 20% en dessous des prix du marché et déterminés par les services de l'État n'autorisent pas d'amortissement tenable. La crainte de voir l'avantage fiscal remis en cause en cas d'inoccupation de même que la TLV pénalisant de 12,5% pour la première année d'imposition puis de 25% à compter de la deuxième en cas de logement vacant, implique la nécessité de baisser encore le montant des loyers pour trouver acquéreur.

Cet encadrement drastique des loyers et le coût toujours plus élevé des travaux de rénovation entre deux locataires, sans possibilité d'en répercuter le coût sur le loyer, décourage la meilleure volonté du propriétaire de remettre en état le logement au bout de 5 ou 6 ans d'occupation si les locataires venaient à partir.

Des locataires dont les revenus ne justifient pas l'accession aux logements sociaux mais avec un plafond de ressources abaissé. En période d'accroissement de l'instabilité économique et du chômage endémique, il y a pour le propriétaire un risque accru de loyers impayés. Je passerai sur les frais d'assurance "loyers impayés" de plus en plus élevés qui en découlent.

Le principe

Des terrains rares donc chers, des constructions neuves (chères ou de mauvaise qualité), des surfaces petites en secteur urbain (avec un prix /m² plus cher) compte tenu de l'"enveloppe Duflot" de 300 000€, un rendement locatif périlleux et négatif, la mesure fiscale servant de compensation ... Madame la ministre Duflot, dans sa grande largesse offre à l'épargnant un placement qui risque fort de se réduire à une peau de chagrin ! Elle ignore que la campagne électorale est terminée et qu'il n'est pas bon de faire rêver de pauvres gens qui ne trouvent pas de logement en voulant à tout prix régenter un marché qui pourrait se réguler simplement si ce gouvernement cessait de prendre les Français pour des citrons à presser. Quand la demande diminue, l'offre s'adapte en étant plus raisonnable. Il ne faut surtout pas acheter une carotte fiscale si séduisante soit-elle. Ce gouvernement ligote l'épargnant et lui intime l'ordre de financer ses carences alors même que des logements sociaux sont attribués à des propriétaires (JP Chevènement, par exemple). Non seulement cette « niche fiscale » est un leurre à gogos mais, si en plus elle trouve des adeptes, le manque à gagner pour l'État sera une fois encore couvert par les contribuables qu'ils soient propriétaires ou locataires !

Je doute fort que François Hollande, expert en défiscalisation personnelle, ne se lance dans « l'investissement Duflot » à moins qu'il n'ait de l'argent à jeter par la fenêtre ou bien qu'il ait définitivement perdu la tête ! Mon conseil si vous persévérez :

Faites comme moi : Selon l'observatoire Crédit Logement/CSA les taux des prêts immobiliers sont historiquement bas (3,23 % en moyenne hors assurance) alors empruntez pour acheter, trouvez la perle rare dans l'ancien, privilégiez autant que possible la qualité de l'emplacement, faites des travaux en profitant au mieux d'une éventuelle subvention de l'Anah... Et surtout, surtout ... laissez Duflot à ses fantasmes et à sa loi mort-née !

Vous pouvez retrouver d'autres articles de Calcuette sur son blog [ici](#)