



# DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

## COMPRENDRE LES DISPOSITIFS BORLOO, SCELLIER, DUFLOT ET PINEL

La fiscalité de l'urbanisme permet aux collectivités d'influencer le processus de production de la ville. Un des dispositifs est la défiscalisation de l'investissement locatif.

Le terme de **défiscalisation** désigne les dispositions légales prises pour diminuer son niveau d'impôt sur le revenu.

L'**investissement immobilier locatif** consiste à acheter un logement immobilier pour le louer, afin de se construire un patrimoine, de percevoir des revenus complémentaires. Au cours de ces 10 dernières années, 4 dispositifs de défiscalisation ont été mis en place. C'est la loi la plus récente qui est effective, c'est-à-dire qu'aujourd'hui c'est la loi Pinel qui s'applique.

**BORLOO**

01/09/2006 au  
31/12/2009

**SCELLIER**

01/01/2009 au  
31/12/2012

**DUFLOT**

01/09/2013 au  
31/12/2014

**PINEL**

01/09/2014 au  
31/12/2021

# DESRIPTIF DES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION

## Les objectifs des dispositifs de défiscalisation

- Favoriser la construction
- Créer des offres de location là où la demande est forte
- Créer des conditions de loyers plus restrictives
- Créer un plafond de ressources pour les locataires afin de faciliter l'accès au logement
- Plus de souplesse avec la loi Pinel

## Cadre législatif

Ces dispositifs sont intégrés dans le code général des impôts français et proposés par les ministères du logement contemporain. C'est pourquoi chaque dispositif porte le nom du ministre du logement de l'époque.

Même si l'objectif est le même : inciter l'investissement locatif en réduisant les impôts, ces lois ont été modifiées et précisées au cours de ces 10 dernières années

## Cadre réglementaire

Les dispositifs de défiscalisation correspondent à un l'investissement locatif. Nous étudierons les trois dernier dispositifs mis en place : Scellier, Duflot, Pinel. Chacun de ces dispositifs possèdent une trame commune, expliquée ci-dessous.

La défiscalisation est possible sur les opérations réalisées selon les dates effectives des lois (cf frise chronologique) et selon un zonage particulier qui sera détaillé dans la partie suivante.

Quelles sont les conditions pour en bénéficier ?

- Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement
- Logements construits par le contribuable suite à un permis de construire
- Logements acquis et qui ont fait l'objet de travaux pour livrer un immeuble neuf ou de réhabilitation
- Locaux qui font l'objet de travaux de transformation en logement

Les acquisitions de ces logements et locaux sont effectuées sur la période correspondant à la loi effective dont l'achèvement doit intervenir dans les 30 mois après la date de signature de l'acquisition, de l'état futur d'achèvement ou de la date du permis de construire. Pour les deux derniers points, les travaux doivent être terminés le 31 décembre de la deuxième année de l'acquisition du logement/local.

## Condition de location

Le propriétaire du logement respectant les conditions ci-dessus doit louer son bien sur une période de 6 mois à 9 ans. À l'issue de cette période d'engagement de location initiale, le contribuable pourra allonger l'engagement jusqu'à 12 ans. La location est soumise à des plafonds qui dépendent :

- Du zonage
- De la surface du logement
- Du marché locatif

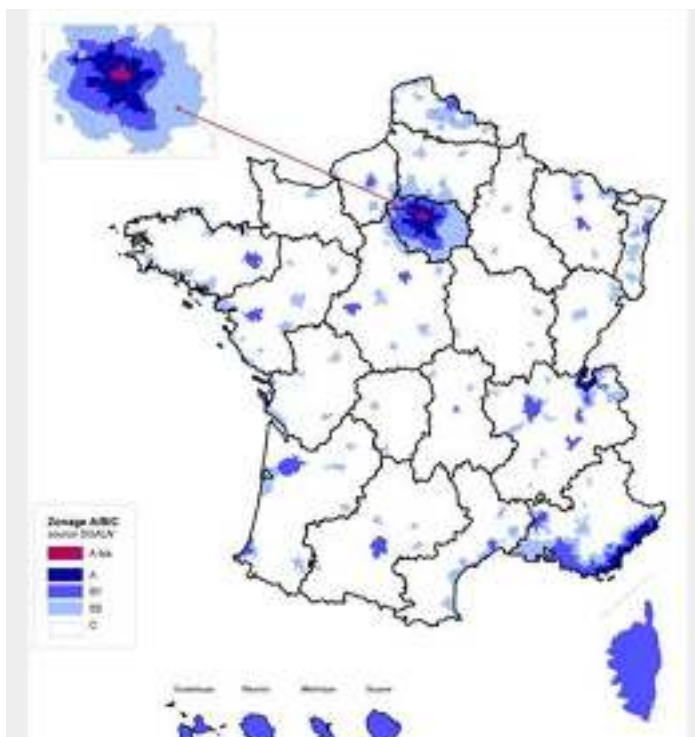
Ces plafonds ne peuvent pas être réduits localement par le préfet. Le propriétaire bailleur ne peut pas louer son bien à n'importe qui, il y a des plafonds de ressources qui ont été modifiés selon les différentes lois.

La réduction d'impôt dépend :

- Du zonage
- Du respect des normes énergétiques
- D'un plafond par m<sup>2</sup>

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition. Si le montant de réduction d'impôts est supérieur au montant d'impôts payé, le solde ne sera pas imputé sur les années suivantes.

## ZONAGES D'APPLICATION DES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION



**Zone A bis** : Paris ainsi que ses 29 communes environnantes

**Zone A** : L'Île de France, la Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier et la partie française de l'agglomération Genevoise.

**Zone B1** : La totalité des métropoles de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, et quelques villes où les prix de l'immobilier sont élevés.

**Zone B2** : Les villes de plus de 50.000 habitants et celles ayant obtenu un agrément spécial de la part de la Préfecture.

**Zone C** : Reste du territoire.

Les villes situées dans les zones A bis, A et B1 seront toujours éligibles au dispositif Pinel jusqu'en 2021. Les zones B2 et C ne bénéficient plus de la loi Pinel depuis le 1er janvier 2018.

# COMPARAISON DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

	Loi Scellier 2012	Loi Duflot 2013	Loi Pinel 2016
Favoriser l'investissement dans l'immobilier neuf			
Possibilité de le louer à un ascendant ou descendant à condition que ce locataire ne fasse pas partie du foyer fiscal du propriétaire			
Avantage fiscal en contrepartie de l'achat d'un bien neuf ou en état futur d'achèvement			
Réduction d'impôt	de 13 à 21% du montant du bien acquis	18%	12, 18 ou 21%
Réduction d'impôt plafonnée à	5200€ par m <sup>2</sup>	5500€ par m <sup>2</sup>	5500€ par m <sup>2</sup>
Loyers et ressources des locataires plafonnés			
Le bien doit être loué nu et à usage d'habitation principale			
Limitation du nombre de logement	1 logement par an	2 logements par an	2 logements pas an
Le bien doit être loué dans les 12 mois suivant la date d'acquisition ou de livraison (en cas de construction)			
Durée de l'engagement	9 ans	9 ans	6, 9 ou 12 ans

## Quels risques et limites à ces dispositifs

Ces dispositifs peuvent entraîner également des dérives, dont il convient de se prémunir. Certains promoteurs se sont spécialisés dans la production en masse de produits défiscalisés, notamment dans les villes petites et moyennes (qui ne sont pas celles qui ont des besoins élevés). Ainsi, ils proposent des logements à des prix supérieurs à leurs valeurs réelles sur le marché à des investisseurs – moins aguerries que ceux des grandes villes – en leur faisant miroiter un rendement locatif en dehors de la réalité de la demande locale. De plus, il ne faut pas croire que ces dispositifs participent à une mixité sociale. Les plafonds de revenus sont suffisamment hauts pour que les futurs locataires ne soient pas ceux des logements accessibles. Aussi, la cours des comptes a montré dans un rapport du 10 avril 2018, que ces dispositifs n’avaient pas eu l’effet escompté sur la modération de la hausse des loyers.

**Exemple de Vichy** - Il existe une série de villes, qui ont été exclues de ces dispositifs par l’assemblée nationale et qui continuent d’en profiter grâce à des agréments exceptionnels (ces villes sont concernées par la zone B2). C’est le cas de Vichy. Dans ces villes moyennes où le marché locatif est « détendu », la production de ces logements défiscalisés a conduit à une situation de vacance alarmante. Pour Vichy, c’est 21% de vacance locative. Et en cas d’impossibilité de louer, les investisseurs doivent rembourser leur avantage fiscal.

## Exemple d’intégration des dispositifs

Rennes est une ville avec un fort volontarisme de maîtrise de son foncier. Elle s’est équipée très tôt d’un PLH dont les règles écrites étaient très strictes, et a acquis beaucoup de foncier de public. Tant et si bien que si un promoteur veut s’implanter dans la région rennaise, il doit entrer dans une relation de partenariat avec la commune. C’est dans ce contexte que Rennes a su instrumentaliser les dispositifs de défiscalisation pour répondre à ses objectifs stratégiques. Entre autres, la production de produits défiscalisés a été forte au moment d’un engouement des étudiants pour la ville dans les années 2000. Lorsque cette dynamique s’est étiolée, le nombre de logements défiscalisés produits a chuté. En 2010, l’aire urbaine rennaise se servait encore de ces outils de défiscalisation pour répondre à ses orientations stratégiques de développement d’une offre intermédiaire, et imposait aussi aux promoteurs de s’implanter sur des terrains qu’ils n’envisageaient pas dans un souci de mixité sociale.





# BIBLIOGRAPHIE

- Patrice Vergriete, «La ville fiscalisée : politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012)», 2011
- ANIL
- <https://www.banquedesterritoires.fr/perissol-besson-robien-borloo-scellier-duflot-pinel-couteux-et-inefficaces-tranche-la-cour-des?cid=1250280924808&page=Territoires/Articles/Articles>
- <http://www.expert-invest.fr/tout-comprendre/immobilier/investissement-immobilier-neuf-loi-pinel-2017/comparatif-entre-la-loi-pinel-2016-la-loi-duflot-2014-et-la-loi-scellier-2012/>
- <http://www.groupe-quintesens.fr/actualite/loi-pinel-avantages-vs-limites-du-dispositif/33/>

## LA FICHE

### Auteur.e.s

Mathilde LACROIX, ENTPE  
Floriane PAGLIANO, ENTPE  
Alexis FRAPARD, ENTPE  
Clément BELLARD, ENTPE

Rédigée dans le cadre du cours  
«Politiques foncières et immobilières»,  
le 22 novembre 2018