

DISPOSITIF DUFLOT

CONDITIONS D'APPLICATION

DECRET ET ARRETE DU 29 DECEMBRE 2012

COMMENTAIRES

Les mesures nécessaires à la mise en œuvre du dispositif DUFLOT, qui permet une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300.000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5.500 €/m²), ont été fixées par le décret n°2012-1532 du 29 décembre 2012 et par l'arrêté du 29 décembre 2012.

Ces mesures concernent notamment les plafonds de loyers et de ressources des locataires, le classement des communes par zones déficitaires en logements et le niveau de performance énergétique des logements.

• Plafonds de loyers

Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2013, à :

- 16,52 € en zone A bis ;
- 12,27 € dans le reste de la zone A ;
- 9,88 € en zone B 1 ;
- 8,59 € en zone B 2.

Il s'agit de plafonds de loyers équivalents (en zone B2) ou légèrement inférieurs (environ 6 % en zone A, A bis et B1) à ceux applicables pour le SCELLIER INTERMEDIAIRE.

Ces plafonds sont environ 20 % inférieurs aux loyers de marché.

Selon certaines informations issues d'un communiqué de presse du Ministère du logement en date du 30 décembre 2012, les plafonds de loyers devaient être ajustés en fonction du type de logement (T1, T2 ou T3). Un tableau a même été intégré dans le communiqué.

Néanmoins, il ressort du texte du décret du 29 décembre 2012 qu'aux plafonds de loyer tels que fixés ci-dessus, il est appliqué un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$, dans laquelle S est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Cette formule ne dépend pas du type de logement mais de sa surface.

La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R 353-16 et R 331-10 du même Code.

Ainsi, pour l'exemple donné par le Ministère du logement, un particulier acquiert en l'état futur d'achèvement un appartement neuf de 65 m² à 210 000€ à Lille (zone B1), en 2013. Le propriétaire pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans, soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €. En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires. Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera de 636 € ($65 \times 9,88 \times (0,7 + 19/65)$).

- **Plafonds de ressources**

Les ressources du locataire à prendre en compte s'entendent du revenu fiscal de référence au sens de l'article 1417, IV-1° du CGI, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Plafonds de ressources annuelles des locataires en 2013				
Composition du foyer locataire	Situation géographique du logement			
	Zone A bis	Reste de la Zone A	Zone B 1	Zone B 2
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple	85 384	78 550	57 681	51 913

Plafonds de ressources annuelles des locataires en 2013				
avec 2 personnes à charge				
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire (à partir de la 5ème)	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La variation prise en compte pour cette révision est celle constatée au 3^e trimestre de l'année qui précède l'année de référence. Les plafonds sont arrondis au centime d'euro le plus proche.

- **Zones géographiques concernées**

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés en zones A et B1 (Ile de France et principales agglomérations françaises), se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement, seront désormais éligibles. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région. La zone C est exclue du dispositif.

- **Performance énergétique globale des logements**

Pour les logements neufs, le niveau de performance énergétique RT2012 sera requis si le permis de construire a été déposé le 1^{er} janvier 2013. Dans le cas contraire, le label BBC 2005 sera exigé.

Pour les autres logements (logements anciens principalement), ils devront bénéficier du label HPE rénovation 2009 ou du label BBC rénovation 2009, ou bien respecter les exigences de performance énergétique globale, définies par l'arrêté du 5 mars 2012, pour au moins

deux des quatre catégories suivantes : isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.

Vous priant de bien vouloir prendre note de ces précisions,

Bien à vous,

Thibault BRAVARD

Avocat associé

t.bravard@bravard-avocats.com

BRAVARD
AVOCATS

112 rue Garibaldi - 69006 Lyon

Tél. : +33 (0)4 72 75 01 01 - Fax : +33 (0)4 72 75 32 01

www.bravard-avocats.com