



Bien investir

Borloo « populaire » ou Robien « recentré » ?

Achetez pour louer : le choix des armes



© Scott Maxwell - FOTOLIA

Robien recentré, Borloo populaire. A quand le prochain ? Après les Présidentielles dit-on déjà. D'ici là, retour sur le match au sommet de ces dispositifs défiscalisants très en vogue qui vous embarquent pour 9 ans. Engagez-vous qu'ils disaient ! A lire absolument avant de signer...

Les paris sont ouverts ! A ma droite le Robien. Un solide dispositif pour investisseurs, réputé très en forme depuis qu'il est recentré. A ma gauche, le Borloo si populaire, qu'il se fait ainsi appeler par les bailleurs. Trêve de plaisanteries. Vous êtes nombreux à vous poser la question : comment profiter au mieux des dernières mesures fiscales censées soutenir l'immobilier locatif et qui représentent aujourd'hui près d'un dispositif d'aide à l'investissement sur cinq ? Lequel vous rapportera le plus ?

Engagez-vous qu'ils disaient

Inutile d'avoir un doctorat en immobilier (comme notre super prof, la belle Ingrid - ndlr) pour observer que les mécanismes de

défiscalisation se suivent mais ne se ressemblent pas. Avec la loi Engagement national pour le logement (ENL), la pénurie du logement est dans le collimateur du gouvernement Villepin grâce au dispositif Borloo, qui entend soutenir un investissement locatif destiné à des locataires aux revenus moyens. La loi permet en effet d'amortir 65% de la valeur du bien sur 15 ans et un abattement de 30% sur les loyers, à condition que ces derniers soient plafonnés (environ 30% en dessous du prix de marché) à destination de catégories plus vulnérables d'occupants. (selon des critères de revenus).

Le secteur libre n'est pas oublié

Tout le monde connaissait le dispositif Robien ; dans sa version 2006, revue à la



L'avis de l'expert

Les atouts du Robien « recentré »

Ce nouveau dispositif fiscal d'amortissement permet d'amortir 50 % du prix d'acquisition du logement à raison de 6 % les 7 premières années, puis de 4 % les deux années suivantes. Désormais, il n'est plus possible de prolonger l'amortissement sur 15 ans, (durée maximale de 9 années). Le dispositif permet également de déduire du revenu net global, les charges, les frais et la totalité des intérêts dans la limite de 10 700 euros par an. « Attention à bien choisir l'emplacement : trop de Robien tue le Robien, et vous devrez être très sélectifs sur la destination de votre investissement sous peine de voir la banque vous refuser un prêt pour l'acquisition d'un studio Robien sur un marché local saturé... »

Fiscalité :

- Bénéficiaire : tout contribuable dont l'imposition annuelle dépasse 2 500 € (TMI de 14 % et supérieures).
- Logement : le neuf ou l'ancien avec réhabilitation lourde situés en France loué nu à titre de résidence principale.
- Bail : 9 ans max.
- Locataire : vous pouvez même loger ascendants et descendants, s'ils ne rattachent pas au foyer fiscal.
- Ressources : Pas de plafonds de ressources.
- Loyer : Plafond fixé à 90 % du loyer du marché libre.





« Profitez de la loi ENL pour défiscaliser... »

baisse, l'amortissement est limité à 50% de la valeur du bien sur neuf ans ; par ailleurs, certains plafonds de loyers ont été révisés pour mieux s'adapter à la réalité du marché locatif. Et l'ancien, direz-vous ? Bonne nouvelle : il est aussi concerné par ces lois, puisque vous pourrez y prétendre en remettant à neuf un logement acheté en mauvais état.

«Borloo ou Robien, je veux garder ma liberté », martèle Isabelle, mère célibataire et propriétaire du studio qu'elle occupait quand elle était étudiante et qu'elle loue aujourd'hui. Elle avoue préférer « ... perdre du rendement, pourvu que je reste maître du prix de mes loyers et de mon engagement dans le temps... »



Le conseil du Pro

Ne perdez pas de vue que les deux dispositifs s'appliquent aussi dans l'ancien. L'amortissement s'estime alors sur le prix total, correspondant au prix d'acquisition de l'appartement en l'état, augmenté des travaux de réhabilitation. Dans le cas d'un immeuble, inutile d'espérer comptabiliser les travaux réalisés dans les parties communes, ils en sont exclus. En revanche, vous pourrez les affecter en déduction des rentrées de loyers. Le levier fiscal est plus puissant parce

qu'il est à double détente : d'abord, il est plus rapide que dans le cas d'une VEFA, puisqu'il agit à la signature et non à la livraison du logement. Ajoutez à cette libération immédiate de l'effet fiscal, un rendement bonifié par la possible déduction du montant des travaux affectés aux parties communes du prix d'achat. Preuve que le neuf n'a pas le monopole du rendement locatif. A méditer, calculette en main...



ROBIEN / BORLOO



Au cas par cas

Lequel choisir ? Le Borloo croit-on, à cause de l'amortissement possible de 65 % de la valeur du bien sur une période de 15 ans. En face, les 50 % du Robien sur neuf ans font pâle figure. Et pourtant : « Les investisseurs qui souhaitent revendre à la fin des neuf ans ou récupérer le bien ont alors intérêt à opter pour le Robien remanié », nuance Christine Vassal-Largy directrice générale chez Thesaurus Conseil. En fait, la répartition de l'amortissement sur la période obligatoire, le déficit foncier générateur de gain fiscal, affectent le résultat net de l'investissement. Une chose est sûre : le Borloo est très performant pour les ménages qui disposent de revenus fonciers. Et sur la durée totale d'un

Le saviez-vous ?

Zones éligibles ancien Robien - Robien recentré (en €/m²) :

• Zone A : 19,89 €/m² - 19,89 €/m²

Il s'agit de l'agglomération parisienne (dont Paris, 1^{ère} et 2^e couronne) de la Côte d'azur (bande littorale Hyères-Menton) et du pays Genevois français.

• Zone B1 : 13,82 €/m² - 13,82 €/m²

Une nouvelle zone créée pour 23 agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris et quelques agglomérations plus petites, (mais très chères), Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo, DOM et Corse.

• Zone B2 : 11,30 €/m² - 13,82 €/m²

Il s'agit de l'ancienne zone B : elle concerne les agglomérations entre 50 000 et 250 000 habitants. 3^e couronne parisienne.

• Zone C : 8,28 €/m² - 9,94 €/m²

Elle couvre le reste du territoire.

Pour en savoir plus sur la carte de France de la défiscalisation, consultez le site du ministère du logement :

www.logement.equipement.gouv.fr



Bien investir

► investissement de 150 000 euros financé sur 20 ans, par un ménage situé dans la tranche à 40 %, nous avons constaté que le gain fiscal est plus élevé avec le Borloo, qui déclenche une économie d'impôt supérieure de près de 8 % par rapport au Robien. Il reste que les contraintes adossées au Borloo ne lui assurent

pas un avenir si populaire qu'on le dit. A vous de juger comme toujours après une enquête de terrain approfondie. Rien de tel qu'un tour du quartier pour sentir le véritable prix des loyers. Tout part de là, ne l'oubliez pas à l'heure du choix...

Christian Mattei



Le conseil du Pro

Revenus et loyers plafonnés en Borloo populaire

Compte tenu des dérives constatées dans la mise en application du dispositif Robien, le législateur a mis en place un outil de recadrage avec l'amortissement Borloo, entré en vigueur au 1^{er} septembre 2006 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier. Direction le secteur intermédiaire avec des loyers plus bas et l'application de conditions de ressources des locataires (voir tableau ci-dessous). Celles-ci doivent correspondre aux plafonds imposés dans le cadre des Prêts Locatifs Intermédiaires. (source Ministère du logement). A noter que l'amortissement

Borloo intéresse des épargnants porteurs de parts de SCPI ou des tout nouveaux OPCV (voir ci-après). A l'issue des 9 ans, prolongation possible de 6 ans (2x3 ans) avec 2,5 % par an. Votre période d'engagement s'établit sur 9 ans + 6 ans (2x3 ans) si vous choisissez la prolongation. Ici la déduction forfaitaire est de 30 %. Attention : la location à vos ascendants ou descendants est interdite en Borloo. Enfin le déficit foncier déductible est plafonné à 10700 euros par an et par foyer fiscal comme en Robien (recentré ou non).



Le rendement financier, c'est bien, mais pensez aussi à l'adresse. Évaluez précisément le loyer moyen sur place. Son plafonnement Borloo peut affecter la performance du bien. Renseignez-vous sur place sur la densité de produits équivalents (ex : le marché des studios dans un quartier étudiant excentré). Et épinglez l'offre qu'on vous fait pour y dénicher des surprises derrière des promotions regroupant plusieurs services d'assurances et garanties grevant le prix de sortie du bien. Enfin, n'oubliez pas que le rendement net de l'investissement locatif est en baisse ; il se situait à environ 4 % en 2005 (soit -2 % en 8 ans). Votre priorité : la chasse au surcoûts...



Le saviez-vous ?

Zones éligibles en Borloo populaire (en €/m²) :

• Zone A : 15,92 €/m²

Il s'agit de l'agglomération parisienne (dont Paris, 1^{ère} et 2^e couronne) de la Côte d'azur (bande littorale Hyères-Menton) et du pays Genevois français.

• Zone B1 : 11,06 €/m²

Une nouvelle zone créée pour 23 agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris et quelques agglomérations plus petites, (mais très chères), Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo, DOM et Corse.

• Zone B2 : 9,04 €/m²

Il s'agit de l'ancienne zone B : elle concerne les agglomérations entre 50 000 et 250 000 habitants. 3^e couronne parisienne.

• Zone C : 6,63 €/m²

Elle couvre le reste du territoire. Pour en savoir plus sur la carte de France de la défiscalisation, consultez le site du ministère du logement : www.logement.equipement.gouv.fr

Plafonds de ressources du locataire

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	32 268	23 968	21 971	21 822
Couple	48 226	35 198	32 265	29 332
Personne célibataire, couple marié ou pacsé + 1 personnes à charge	57 971	42 138	38 627	35 115
Personne célibataire, couple marié ou pacsé + 2 personnes à charge	69 440	50 996	46 747	42 497
Personne célibataire, couple marié ou pacsé + 3 personnes à charge	82 204	59 855	54 867	49 879
Personne célibataire, couple marié ou pacsé + 4 personnes à charge	92 502	67 517	61 890	56 264
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 10 308	+ 7 667	+ 7 028	+ 6 389

Plafonds de loyer fixés à 70% du loyer de marché dans le neuf.