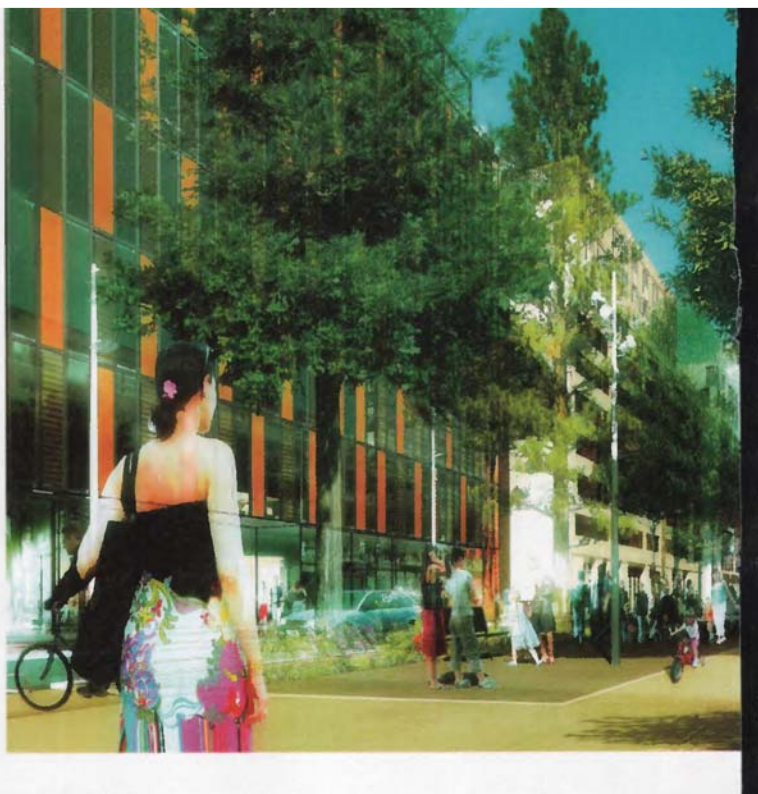


Les investisseurs disposent d'un nouveau cadre fiscal. Coexistant avec le nouveau Robien, le Borloo est moins contraignant qu'il n'y paraît.

Le Borloo réconcilie bailleurs et locataires



On connaît enfin tous les détails sur le dernier dispositif fiscal destinés aux acquéreurs de logements neufs locatifs (une version existe dans l'ancien), le « Borloo populaire », comme l'a baptisé lui-même le ministre du Logement. Ce dispositif devrait effectivement se révéler populaire... mais sans doute plus auprès des investisseurs que des locataires. En effet, contrairement à ce que tout le monde avait imagi

liées à l'octroi de l'avantage fiscal ne sont pas si lourdes. Les loyers encadrés, « inférieurs de 30 % aux prix de marché », annonce le ministère du Logement, sont parfois supérieurs, dans certaines communes, aux loyers du secteur libre. Quant aux plafonds de ressources, ils sont moins bas que ce qui avait été craint, au départ, par les professionnels.

La grande nouveauté du Borloo par rapport au Robien, c'est la mise en place de ressources encadrées pour le locataire. Lo-

gique : plus avantageux que le Robien (voir ci-dessous), ce nouveau dispositif se devait d'exiger plus d'efforts des bailleurs.

Contrainte limitée

Accepter de ne louer son logement qu'à des locataires dont les ressources ne dépassent pas un certain montant représente, de fait, un réel effort pour les investisseurs, traditionnellement allergiques à cette contrainte. Soyons clairs, celle-ci — d'habitude instaurée par des gouvernements de gauche — s'était révélée très dissuasive à l'époque du dispositif Bessou. Les ventes de logements neufs aux investisseurs étaient passées de 53.000 en 1999 (fin du Périssol) à 19.000 en 2000. Dès la mise en place du dispositif Robien, en 2003, et la suppression du plafond de ressources, les ventes étaient remontées en flèche pour atteindre, l'an dernier, un total de 66.800.

Aujourd'hui, la situation est inédite puisque les investisseurs ont le choix entre deux statuts : le Robien, avec les seuls loyers en-

Les investisseurs gardent le choix entre deux dispositifs

Dispositif	Robien neuf	Borloo neuf
Véhicule législatif	Loi d'engagement national pour le logement (2006)	
Date d'effet	Depuis le 1-9-2006	Rétroactif depuis le 1-1-2006
Taux d'amortissement	6% pendant sept ans et 4% pendant deux ans	6% pendant sept ans et 4% pendant deux ans puis, sur option, 2,5% pour deux périodes consécutives de trois ans
Durée de location	Neuf ans minimum	Neuf ans puis, sur option, deux périodes consécutives de trois ans maximum
Plafonds de ressources	Non	Oui (détail page 50)
Plafonds de loyers* (1)	Zone A : 19,89 € ; zone B1 : 13,82 € ; zone B2 : 11,30 € ; zone C : 8,28 €	Zone A : 15,91 € ; zone B1 : 11,06 € ; zone B2 : 9,04 € ; zone C : 6,62 €
Loyers déductibles	Néant	30%

* Détail des zones page 51. (1) En m²/mois.



AURALAB SALEM



INTERTRAT/ASBOULOGNE-BILLANCOURT

Une partie des logements construits sur les anciens terrains Renault de l'île Seguin sera éligible au Borloo.

cadrés, et le Borloo. Les réfractaires aux plafonds de ressources continueront donc à profiter du Robien, qui, même s'il est moins intéressant qu'auparavant, contribue encore à faire baisser l'addition fiscale. Que les autres se rassurent. Les plafonds de ressources imposés ne sont pas si sociaux ; un nombre important de locataires potentiels sont susceptibles d'entrer dans le cadre Borloo. En zone A, par exemple, là où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, le plafond de ressources pour une personne seule correspond à un revenu fiscal de

référence (de l'avant-dernière année précédant la signature du bail, soit actuellement les avis d'imposition 2004 pour les baux signés en 2006) de 32.268€, soit un salaire mensuel net d'environ 3.700€. En zones B1 et B2, celles qui accueilleront vraisemblablement le plus grand nombre d'immeubles Borloo, ces revenus fiscaux de référence, toujours pour une personne seule, atteignent 23.968€ et 21.971€, soit des salaires mensuels net d'environ 2.800€ et 2.500€. On est loin d'une population de locataires potentiels essentiellement constituée de smicards.

Nouvelle donne fiscale

Attention ! Ne confondez pas revenu fiscal de référence et revenu annuel net. Diviser par douze le premier pour déterminer le revenu mensuel net des locataires est un calcul faux car, pour déterminer le revenu fiscal de référence, le fisc prend en compte les abattements de 20% et de 10%. C'est ce qui explique que pour un revenu annuel net de 30.515€, le revenu fiscal de référence soit égal à 21.971€ pour un salarié et à 24.412€ pour un non-salarié adhérent à un centre de gestion agréé qui ne bénéficie que de l'abattement de 20%.

«La nouvelle donne fiscale va changer ce calcul, note Olivier Trit, de Cerenicimo, qui commercialise des programmes immobiliers. Avec la suppression de l'abattement de 20%, les revenus fiscaux de référence présenteront des montants plus importants. Ce sont les baux conclus en 2008 qui seront concernés. Il

est à espérer que l'administration fiscale pensera, dans deux ans, à établir une grille de plafonds de ressources qui en tienne compte et donc qui augmente le niveau de ces revenus de référence.»

Si le niveau des ressources exigées ne semble pas très

3 questions à... Jean-Louis Borloo

« Mon dispositif est fiscalement plus attractif »

1 Pourquoi créer un nouveau dispositif ?

Avec la loi ENL, nous avons deux priorités : recentrer la production de logements Robien dans les agglomérations les plus tendues et répondre aux besoins des ménages à revenus moyens avec un nouveau dispositif, le «Borloo populaire». Par ailleurs, nous créons une mesure spécifique dans l'immobilier ancien pour ceux qui acceptent de louer un logement existant à des loyers accessibles.

2 Pourquoi faire coexister les dispositifs ?

Parce qu'ils sont complémentaires. Mon dispositif est fiscalement plus attractif, tout en proposant des loyers 30% au-dessous du marché. Le Robien, de son côté, est centré là où le marché est le plus tendu. Il permet au propriétaire de louer sans limite de revenus du locataire, à un niveau de loyer très proche du marché. Grâce à ces dispositifs complémentaires, nous prévoyons plus de 60.000 investissements locatifs dans le neuf par an pour répondre aux besoins des ménages.

3 Dans le Borloo, les plafonds de loyers et de ressources ne sont pas vraiment contraignants.

Pour ne pas effrayer les investisseurs ? Non, les plafonds de loyers ne sont pas au niveau du marché. C'est



DK

d'ailleurs pour cela que nous avons divisé en deux la zone B. Si nous ne l'avions pas fait et que nous avions retenu les plafonds de B1 pour toute la zone B, il n'y aurait alors effectivement pas eu de véritable écart pour les villes de la zone B2. Quant aux plafonds de ressources, ils coïncident avec ceux des prêts locatifs intermédiaires (PLI) et sont voisins de ce qui existait avec le Besson. Je suis convaincu que mon dispositif éveillera l'intérêt des investisseurs et il répond à une très forte demande de la part de nos concitoyens.

Je tiens également à souligner les bons résultats en matière de construction et d'offre de logements : déjà plus de 430.000 mises en chantier à la fin juillet 2006 et plus de 550.000 permis de construire délivrés. Nous avons enclenché un cercle vertueux et les investisseurs tirent eux aussi les fruits de cette croissance. Je les encourage vivement à utiliser ces nouveaux dispositifs complémentaires au service du logement et de la cohésion sociale de nos concitoyens. ■



Les investissements en Borloo pourront offrir des rendements locatifs bruts de 3 à 4% par an.

●●● pénalisant, l'instauration d'un tel plafond présente toutefois l'inconvénient de créer une règle supplémentaire à respecter. Les conseillers en gestion de patrimoine le remarquent : plus les dispositifs additionnent les contraintes, plus les services fiscaux vérifient que toutes les règles ont bien été respectées, à l'affût de la faille susceptible d'entraîner un redressement.

Pas de location familiale

Alors que le dispositif Robien permet une location aux ascendants ou aux descendants de l'investisseur à condition que ceux-ci ne fassent pas partie du foyer fiscal, le Borloo l'interdit. Toutefois, après une période de location d'au moins trois ans, il est possible de suspendre l'engagement — et donc les avantages fiscaux correspondants — pour louer le logement à un ascendant ou à un descendant pendant une durée maximale de neuf ans.

«Pour se protéger, l'investisseur a une solution», rappelait Christine Massal-Largy, de Thésaurus, dans notre numéro estival («Ces détails qui attirent l'œil du fisc») : *mandater en termes très précis un gestionnaire («Je vous mandate pour louer dans les douze mois mon logement à telles conditions de loyers et de ressources pour le locataire»)*. Si le fisc notifie un redressement pour conditions non remplies, le particulier peut se retourner contre le gestionnaire et tenter de se faire rembourser la perte de l'avantage fiscal.

De bonnes opportunités

Les loyers du dispositif Borloo, présentés comme 30% moins onéreux que ceux du marché libre, ne sont pas partout si attrayants pour les locataires. En zone A, ils se situent effectivement au-dessous de ceux du marché. Mais, en zones B1, B2 et C, la différence n'est parfois pas très importante. En Ile-de-France, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) note que la moyenne mensuelle des loyers des baux signés en 2005 dans la petite couronne parisienne s'établit à 14,20€/m², tandis que le plafond Borloo est fixé à 11,06€. «Il n'y a pas de décrochage des loyers par

rapport au marché comme cela avait été le cas dans le dispositif Besson», affirme Jean-Philippe Ruggieri, de Nexity. Autour de Paris (en zone A), si on loue un appartement de 60 m² disposant d'un balcon de 6 m² pour environ 1.000€ par mois hors charges, on passe en Borloo.»

Nexity affirme qu'une bonne partie des logements de son programme de Boulogne-Billancourt, dans les Hauts-de-Seine (3.000 logements, situés sur les anciens terrains Renault de l'île Seguin, vont être construits par Nexity, Icade et Vinci), commercialisés prochainement, sera éligible au dispositif Borloo. Notamment ceux situés côté ville (environ 5.200€/m² en moyenne), dont les loyers sont en adéquation avec les plafonds Borloo. «A Pontoise (95), Corbeil (91) ou Saint-Ouen (93) ajoute François Vialtel, de Primaxia, les loyers de marché oscillent entre 12€/m² et 15€/m², soit plus ou moins équivalents aux plafonds du Borloo.» «Nous vendons à Saint-Denis (93), renchérit Laurent Degliame, de Bouygues Immobilier, un 60 m² pour 217.000€ avec un loyer possible de 740€, alors que le plafond Borloo est fixé à 1.135€. Cela engendre un rendement brut d'environ 4%, avant impact de l'avantage fiscal.»

Dans la grande couronne parisienne, l'Olap indique un loyer moyen de 12,10€/m² tandis que le plafond Borloo est toujours de 11,06€. Même si les logements neufs se louent toujours un peu plus chers que les autres (la moyenne de l'Olap reflète l'ensemble du marché), les communes éloignées de Paris présentent de bonnes opportunités.

Nombreuses locations à prix avantageux

Le constat est le même pour plusieurs agglomérations de province. Un deux-pièces de 49,50 m² (avec 11 m² de terrasse et 20 m² de jardin) est vendu par Cerenicimo à Rouen (zone B1, avec un loyer maximal de 11,06€/m² par mois) à 142.278€.

Loyer mensuel possible : 530€, soit un loyer «fiscal» (surface habitable plus la moitié des surfaces annexes dont ne font pas partie les jardins) de 9,63€/m². Le plafond du Borloo, loin d'être 30% inférieur au marché, est même, dans ce cas, supérieur. «Autre exemple», ajoute Laurent Degliame, de Bouygues Immobilier, à Saint-Cyr-sur-Loire, dans la banlieue de Tours, nous vendons un 43 m² 122.000€ avec un loyer possible de 430€, alors que le plafond Borloo est de 475€. A Sierentz, dans le Haut-Rhin, en

Loin d'être 30% inférieurs au marché, les loyers lu'sont parfois supérieurs.

Des plafonds de ressources généreux

C'est le revenu fiscal annuel (en €) qui fait référence

Composition du foyer	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
Avec une personne à charge (1)	57.971	42.138	38.627	35.115
Avec deux personnes à charge (1)	69.440	50.996	46.747	42.497
Avec trois personnes à charge (1)	82.202	59.855	54.867	49.879
Avec quatre personnes à charge (1)	92.502	67.517	61.890	56.264
Majoration par personne à charge supplémentaire	10.308	7.667	7.028	6.389

(1) Personne seule ou couple marié.



zone B2, un trois-pièces de 63 m² se vend 156.600€ parking compris, avec un loyer possible de 563€ alors que le Borloo est à 576€.»

«A Montpellier, indique Marc Pigeon, de Proxim, les plafonds du Borloo sont équivalents aux loyers du marché.» «Même dans la métropole lyonnaise, l'écart de loyers est infime et le Borloo peut être avantageux», signale Yves Thibaut, de l'Union Financière de France. De l'avis de nombreux professionnels, comme Patrice Hautbois, du Crédit Foncier, «dans 50% des cas, les plafonds de loyers ne sont pas inférieurs aux prix de marché». En règle générale, les loyers des zones A et B1 sont les plus sensibles au plafond, mais de nombreuses exceptions existent. En zones B2 et C, les plafonds de loyers ne sont pas pénalisants sauf contre-exemples : à Cambrai, dans le

Nord, en zone C, un 46 m² neuf se loue 480€ alors que le plafond Borloo est de 306€.

Toujours en zone C, à Montélimar, Constructa vend un 27,69 m² 79.000€ avec un loyer garanti par Foncia de 260€, soit 9,20€/m² alors que le plafond Borloo est à 6,62€. Même différentiel pour le deux-pièces. En revanche, les loyers des quatre-pièces correspondent exactement aux plafonds : le 89,64 m² comprenant 16,09 m² de terrasse (surface de référence de 97,64 m²) et loué 600€ par mois présente un loyer mensuel moyen de 6,14€/m².

Rentabilité accrue

Astuce de Foncia pour augmenter le rendement locatif global : dissocier les baux des logements de ceux des garages, qui rapportent un loyer supplémentaire de 55€ à 65€ par mois. Des rende-

La France coupée en quatre

L'ABC du Borloo

Zone A : Paris, première et deuxième couronnes, Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français

Zone B1 : les 23 agglomérations de plus de 250.000 habitants, les autres communes d'Île-de-France, six agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), l'arrière-pays de la Côte d'Azur, la Corse et l'outre-mer

Zone B2 : le reste de la zone B, soit les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, les communes proches de l'Île-de-France

Zone C : le reste du territoire



ments locatifs bruts de 3% à 4% (moyenne actuelle des rendements locatifs immobiliers) semblent donc possibles, même en choisissant de se placer sous le dispositif Borloo. ■

FRANÇOISE PAOLETTI-BENAZIEZ