



DOSSIER IMMOBILIER

Notre choix de programmes

Un investissement dans l'immobilier ne doit jamais s'effectuer au seul regard de la carotte fiscale. Soyez exigeant sur l'emplacement et la construction. Pour vous, *Le Revenu* a sélectionné 25 programmes de qualité, bien situés.

Acheter un logement flambant neuf pour le mettre en location et en tirer des revenus tout en profitant des avantages fiscaux des régimes Robien ou Borloo n'est pas une opération sans risques. Bien qu'elles soient désormais connues de tous, les dérives du passé n'ont pas disparu. Les programmes neufs continuent de pousser comme des champignons dans des localités excentrées qui attirent peu de locataires. Les investisseurs qui ont tenté l'aventure se retrouvent aujourd'hui propriétaires d'un logement impossible à louer ou à revendre, avec un crédit à rembourser sur les bras. Des vendeurs peu scrupuleux vous font encore miroiter des taux de rentabilité mirobolants sur des hypothèses déconnectées de la réalité du marché local. Alors, faites preuve de vigilance, car les prix d'achat ne cessent de monter tandis que les loyers plafonnent. Il vous faut plus que jamais être sélectif.

Premier gage de réussite :

un programme près du centre-ville

L'emplacement est primordial. Pour mettre toutes les chances de votre côté, privilégiez les constructions réalisées dans les zones en fort développement économique et démographique. « Nous nous intéressons de préférence à des programmes dans le centre des villes ou à quelques minutes du centre, dans des zones de plus de 100 000 habitants », explique Olivier Guérin, président d'Espaced Partenaires, société qui propose des biens immobiliers aux conseillers en gestion de patrimoine. En suivant ses conseils, *Le Revenu* a sélectionné



Préférez de petits immeubles habités en majorité par les propriétaires eux-mêmes.

25 produits situés au centre ou à proximité d'agglomérations comme Paris, Lyon, Lille, Marseille, Bordeaux, Nice, Orléans, Toulouse et Montpellier. Vous pouvez aussi prospecter dans d'autres grandes villes porteuses, par exemple Grenoble et Nantes. Pensez également à celles dont l'immobilier progresse en raison du futur TGV Est, telles que Metz, Reims, Besançon, Nancy ou Colmar.

Notez l'adresse exacte et vérifiez la situation de l'immeuble sur une carte routière. Inutile de vous dire que la localisation que l'on vous présente sur les sites Internet des promoteurs manque parfois d'objectivité. La proximité im-

médiate des transports et des commerces est évidemment un atout supplémentaire. Ensuite, faites votre choix en fonction de vos objectifs. Il ne faut accepter une rentabilité locative brute de 3,5 % que pour devenir propriétaire d'un logement situé en plein centre-ville, car les prix y sont plus élevés qu'en périphérie. En contrepartie, la valeur de votre bien ne peut que se bonifier avec le temps.

Pensez aussi aux opérations de réhabilitation d'immeubles anciens, elles sont éligibles au régime Robien et Borloo, comme Le Château de la Plane à Bayonne (lire le tableau, page 74).



neufs pour défiscaliser

A contrario, la rentabilité locative sera plus proche des 4,5% brut en banlieue proche ou dans un quartier en développement, mais sans garantie que ce logement va réellement augmenter dans les dix ans à venir. N'espérez pas une rentabilité supérieure. « Lorsque je vois des promesses à 5%, j'ai des doutes », avance Christine Vassal-Largy, directeur

général de Thésaurus, société de conseil en gestion de patrimoine.

La taille du programme et le type d'acheteur entrent aussi en ligne de compte. Si l'immeuble entier est vendu exclusivement à des investisseurs, il y a fort à parier qu'au terme de l'amortissement fiscal, dans neuf ans, l'ensemble des logements sera remis en vente

PLAFONDS DE LOYERS MENSUELS HORS CHARGES POUR 2007

Zone	Borloo	Robien recentré
Zone A	16,37 €	20,45 €
Zone B1	11,37 €	14,21 €
Zone B2	9,30 €	11,62 €
Zone C	6,82 €	8,52 €

* Hors charges pour les baux conclus ou renouvelés en 2007.

Zone A: agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.

Zone B1: agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne parisienne, agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chuses, La Rocheille, Saint-Malo, etc.).

Zone B2: autres agglomérations et zones littorales chères.

Zone C: reste de la France.



en même temps. Alors, préférez une résidence à taille humaine de 4 à 5 étages et 60 appartements tout au plus, occupée en majorité par des propriétaires eux-mêmes. Choisissez un deux pièces de préférence à un studio, il se louera plus facilement. « Actuellement, les gestionnaires nous demandent des deux pièces et des trois pièces à la location plutôt que des studios, en nombre pléthorique », affirme Daniel Znaty, directeur immobilier à l'Union financière de

France. Jugez de la qualité de la construction et des prestations comme si vous alliez y habiter vous-même.

Quant aux prix, ne vous basez pas sur celui de l'appartement seul, tel que l'annoncent les promoteurs. Il faut y ajouter au moins 10%, et jusqu'à 35%, pour couvrir l'achat du parking et le « package » destiné à couvrir les frais de notaire, les frais bancaires et ceux de carence locative. Assurez-vous que les loyers escomptés correspondent bien à

la réalité du quartier en vous renseignant auprès des agences immobilières locales. Enfin, la gestion locative a son importance. « Il faut confier la gestion à quelqu'un de sérieux. Précisez aussi dans le mandat qu'il incombe au gestionnaire de vérifier que les revenus du locataire répondent bien aux critères exigés pour bénéficier du régime Borloo », conseille Christine Vassal-Largy. Bref, n'achetez jamais les yeux fermés, sans vérifier tous ces points. ■ **V. de B.**