

# Immobilier locatif

# Un appart'



**Plus besoin d'être riche pour acheter un logement. Après la loi Besson, le dispositif Robien vient encore assouplir les conditions d'accession à la propriété. Seul impératif: vous engager à louer votre bien pendant au moins neuf ans. Mais le jeu en vaut largement la chandelle.**

Par Sacha Kéchichian

**A**cheter un deux-pièces en bord de mer ou un studio à la montagne pour ses vacances, voilà qui est alléchant. Ce qui l'est moins, c'est d'acheter ce bien immobilier quand on paie déjà un loyer: pas facile d'obtenir un prêt, surtout sans apport. Pourtant, les foyers dont le revenu brut mensuel atteint au minimum 1 600 € peuvent se frotter les mains. Le gouvernement, sous l'impulsion de Gilles de Robien, ministre du Logement, vient de prendre une série d'initiatives applicables depuis

le 3 avril 2003 pour leur permettre d'accéder à la propriété plus facilement. Un cadeau qui devrait profiter au marché de l'immobilier, lequel connaît une crise existentielle: pas assez de constructions (il manque environ 50 000 logements chaque année d'après les chiffres du ministère du Logement), une demande en constante augmentation... Résultat, la demande est supérieure à l'offre et il devient très difficile, voire impossible, de trouver une location, quelle que soit la région, et à plus forte raison dans les grandes agglomérations. Là, les prix ont littéralement explosé. En clair, c'est l'asphyxie!

## Merci Monsieur de Robien !

Grâce à la nouvelle loi Robien, qui remplace la loi Besson, l'Etat espère favoriser l'accession à la propriété du plus grand nombre mais aussi stimuler les constructions pour réduire ce fameux déficit de logements, et créer des emplois dans le bâtiment. La nouvelle loi Robien facilite les démarches du propriétaire sur deux points:

— elle permet de trouver plus facilement un locataire: contrairement à la loi Besson, les contraintes sur le niveau de revenu du locataire se sont envolées: plus de plafond, plus de minimum. Et depuis octobre 2002, la loi autorise le propriétaire à louer à un membre de sa famille, à condition qu'il ne fasse pas partie du foyer fiscal;

— elle admet des loyers plus proche du marché: les professionnels soulignaient l'inadéquation entre les loyers du dispositif Besson et ceux du marché. La loi Robien fixe les nouveaux plafonds, à 10 % en dessous des prix du marché dans le neuf. Bien sûr, vous ne louerez pas forcément à la limite du plafond, mais cette éventualité vous laisse la possibilité de vous tourner vers des programmes de constructions haut de gamme, là où les loyers sont plus chers.

## C'est le locataire et le fisc qui paient !

Comment ça marche? Vous achetez un appartement neuf (donc sur plan) et vous vous engagez à le louer pendant une période minimale de neuf ans.

— Votre locataire vous paiera un loyer dont le montant couvrira en partie la mensualité de votre prêt immobilier. Comme il s'agit d'un investissement défiscalisé, vous n'aurez pas à déclarer ces loyers au titre des revenus fonciers et ils n'apparaîtront pas sur votre déclaration d'impôts. En outre, l'Etat vous octroie une déduction d'impôt très avantageuse pendant les cinq premières années, et dans une moindre mesure sur les dix ans suivants. En revanche, si vous revendez le logement avant la période de neuf ans, sachez que vous serez redevable au fisc de toutes les sommes fiscales économisées.

## Ex.: vous achetez un appart' de 100 000 €

Prenons un exemple. Vous achetez un logement de 100 000 €. — Vous déduisez 8 % du prix d'achat de votre revenu imposable net (après les abattements de 10 et 20 %) pendant les cinq premières années, soit 8 000 € de votre revenu imposable. — Pendant les dix années suivantes, vous déduirez 2,5 % du prix d'acquisition, soit 2 500 €. — Il faut y ajouter une nouvelle

# pour

# € par mois

## ➔ Et vous, ça vous coûterait combien ?

Avec l'aide d'Adomos, nous avons simulé l'achat d'un bien immobilier dans l'un de ses programmes : un appartement situé à Frontignan (Languedoc-Roussillon), région réputée pour l'augmentation de sa demande en logements locatifs. Le prix d'achat, majoré des frais de notaire, d'hypothèques et des intérêts intercalaires (intérêts d'emprunt entre le moment de la signature devant le notaire et celui de la livraison) se monte à 106 500 €. Les acquéreurs sont un couple (deux parts fiscales). Selon les revenus, voici ce qu'ils devront dépenser... ou ne pas dépenser !

**1. Vous déclarez 30 240 € de revenus nets imposables. Montage : prêt sur 15 ans, prêt *in fine***

Vous possédez une assurance vie de 43 918 €  
• Economie d'impôt : 16 863 € sur 15 ans

• Vous payez 0 € / mois

**2. Vous déclarez 60 480 € de revenus nets imposables. Montage : prêt sur 15 ans, prêt *in fine***

Vous possédez une assurance vie de 25 000 €  
• Economie d'impôt : 29 768 € sur 15 ans

• Vous payez 0 € / mois

**3. Vous déclarez 30 240 € de revenus nets imposables. Montage : prêt sur 20 ans**

• Economie d'impôt : 8 613 € sur 20 ans

• Vous payez 297 € / mois

**4. Vous déclarez 60 480 € de revenus nets imposables. Montage : prêt sur 20 ans**

• Economie d'impôt : 17 391 € sur 20 ans

• Vous payez 260 € / mois

**5. Vous déclarez 30 240 € de revenus nets imposables. Montage : prêt sur 15 ans**

• Economie d'impôt : 10 143 € sur 20 ans

• Vous payez 431 € / mois

**6. Vous déclarez 60 480 € de revenus nets imposables. Montage : prêt sur 15 ans**

• Economie d'impôt : 8 371 € sur 15 ans

• Vous payez 386 € / mois

déduction de 6 % du montant annuel des loyers au titre des frais de gestion (temps de gestion de l'appartement, envoi des quittances, etc.). Par exemple : si votre logement vous rapporte 1 000 € par mois, vous touchez 12 000 € par an. Vous déduirez 6 % de ces 12 000 €, soit 720 €, de votre revenu net imposable. Au total, vous aurez déduit 8 720 € les cinq premières années et 3 220 € les dix années suivantes.

– Bien sûr, les déductions sur votre revenu net imposable sont plafonnées à 10 700 € par an. Assez pour descendre d'une tranche fiscale, voire être exonéré d'impôt ! Mais attention : cette économie d'impôt sera intégralement reversée à la banque pour rembourser votre prêt plus vite. Grâce à ce système, vous amortirez au moins 65 % de votre logement sur 15 ans. Pas mal, mais il y a mieux...

### Achetez, on s'occupe du reste

Chez Adomos, cabinet d'expertise immobilière, on procède à un montage financier qui consiste à faire payer de faibles mensualités, un peu comme

© TRIMETRIE



## Pour l'ancien aussi

Le 7 mai dernier, Gilles de Robien a étendu les bénéfices de son nouveau dispositif à l'acquisition d'un logement ancien. Les avantages fiscaux sont identiques (défiscalisation pendant 15 ans, plafonds des revenus et des loyers modifiés). Par ce biais, le gouvernement devrait remettre sur le marché locatif 10000 logements par an.

Condition : le logement ancien ne doit pas être louable dans l'état et devra être remis en état pour offrir des prestations équivalentes à un logement neuf. « Non louable » signifie qu'il présente deux critères d'insalubrité au minimum (par exemple, des infiltrations d'eau ou les toilettes sur le palier). On ne connaît pas encore le montant minimum des réparations à effectuer ni même les mesures d'application de la loi car aucun décret n'est encore paru. Du côté du ministère, on avance timidement que ce décret pourrait paraître à la rentrée. *Wait and see...*

une épargne. « Nous simplifions les démarches de l'acquéreur pour qu'il ne s'occupe de rien, exactement comme s'il plaçait de l'argent sur un compte d'épargne. Nous contactons le promoteur pour trouver de bons produits immobiliers et nous choisissons les meilleures assurances locatives, et les prêts les plus intéressants. Nous confions à un administrateur de biens le soin de trouver un locataire fiable, bref, on s'occupe de tout! », explique Fabrice Rosset, expert chez Adomos. Ce cabinet propose des formules « clés en main », qui ont l'avantage d'épargner au néophyte bon nombre de lourdeurs administratives d'un investissement immobilier. Sa seule obligation : « Être présent devant le notaire le jour de la signature! », plaisante Fabrice.

### Payer le moins possible

Avantage : les banques contactées par ce type de cabinet sont plus souples que si vous alliez vous-même les démarcher : elles accordent un prêt sans aucun apport, frais de notaires, d'hypothèque et même intérêts intercalaires inclus. Résultat : tous ces frais sont regroupés en une seule mensualité. Après avoir pris en compte les loyers que vous empochez et la défiscalisation dont vous bénéficierez chaque année pendant toute la durée de l'opération, Adomos parvient à la somme mensuelle, qu'il vous reste à déboursier. « Ensuite, nous tentons de trouver des solutions pour réduire au maximum cette mensualité. Nous conseillons

généralement d'emprunter sur vingt ans. Les mensualités sont alors plus faibles. C'est ce que font 70% de nos clients ».

### Propriétaire sans dépenser 1 €

Il y a mieux. Un montage financier peut vous transformer en heureux propriétaire sans rien déboursier, en toute légalité et sans aucun risque ! Mais pour parvenir à une telle prouesse, il faut posséder une assurance vie dont le montant représente 20 à 30% du montant de l'acquisition. Le principe est le suivant : votre assurance vie sert de garantie pour rembourser le capital emprunté à la banque à la fin de la durée du prêt (*in fine*), soit

15 ans maximum. La somme est placée par votre banque afin qu'elle rapporte des intérêts pendant toute la durée du prêt. Au bout du compte, les intérêts et le capital de départ vont, tout au long des 15 années, rembourser le capital emprunté. Quant aux loyers du locataire, ils auront remboursé les intérêts d'emprunt. Bilan de l'opération : vous n'aurez rien déboursé durant toute la durée du prêt et, au final, vous serez propriétaire d'un bien immobilier ! Dans l'opération, vous perdez malgré tout votre mise de départ, puisqu'elle sert à rembourser, avec les intérêts qu'elle a générés, le capital emprunté. Mais le jeu en vaut largement la chandelle... ■

## Chacun chez soi

Sur le modèle de l'Espagne, où 96 % de la population est propriétaire de son logement, l'Etat se prépare à mettre en vente plusieurs milliers de logements appartenant à son propre parc immobilier, autrement dit, dans les HLM. Cette mesure consiste à favoriser l'accession à la propriété des ménages les plus défavorisés. On ne connaît pas encore les tarifs appliqués à ce type de logement, mais si vous habitez en HLM, un conseil : rapprochez-vous de l'office des HLM de votre ville. Cela pourrait arriver très vite...

## Calculez vos loyers

Un promoteur immobilier est en train de construire un immeuble et vous aimeriez en profiter ? Afin de vous donner une idée, voici les nouveaux plafonds de loyers (en €/m<sup>2</sup>) qu'il faudra appliquer pour connaître, selon la surface, le loyer maximum que vous pourrez exiger de votre futur locataire. A comparer avec les anciens tarifs de la loi Besson...

### Avant (loi Besson)

Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes  
Loyer maximum : 12,9 €/m<sup>2</sup>

Zone 1 : zone agglomérée de l'Île-de-France  
Loyer maximum : 11,4 €/m<sup>2</sup>

Zone 2 : agglomération de plus de 100000 hab.

Loyer maximum : 8,8 €/m<sup>2</sup>

Zone 3 : reste du territoire  
Loyer maximum : 8,3 €/m<sup>2</sup>

### Aujourd'hui (loi Robien)

Zone A : partie agglomérée de l'Île-de-France + Côte d'Azur + rives françaises du lac Léman  
Loyer maximum : 18 €/m<sup>2</sup>

Zone B : agglomération de plus de 50000 hab + communes chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et dans les zones transfrontalières ou littorales  
Loyer maximum : 12,5 €/m<sup>2</sup>

Zone C : reste du territoire  
Loyer maximum : 9 €/m<sup>2</sup>