

Investissement Robien : pensez à l'ancien

Le dispositif de défiscalisation Robien ne concerne pas que les logements neufs. *Le Revenu* vous explique comment payer moins d'impôt en achetant dans l'ancien.

L'opération immobilière réalisée par Hervé dans le quartier de la Bastide à Bordeaux pourrait bien donner des idées à de nombreux investisseurs. En février dernier, ce médecin généraliste a acheté un petit bâtiment en piteux état à 750 euros le mètre carré. Quelques mois de travaux ont suffi pour obtenir quatre logements dotés de tout le confort moderne, pour un budget de 700 euros le mètre carré. Au total, l'opération lui est revenue 30 % de moins que s'il avait acheté du neuf. Mieux, il a trouvé des locataires en quelques jours, dégage une rentabilité brute de 10 % et va réaliser une belle économie d'impôt. Son secret ? Il a investi dans le cadre de la loi Robien.

Inutile d'acquérir une ruine pour bénéficier du Robien

Depuis le 3 avril 2003, l'immobilier ancien rénové bénéficie du même dispositif fiscal que l'immobilier neuf. L'investisseur peut amortir 8 % du prix d'achat majoré du montant des travaux pendant les cinq premières années, puis 2,5 % les dix années suivantes. Les loyers sont plafonnés de la même façon que pour le neuf (lire l'encadré « Louer pendant neuf ans », page 41). Mais dans 90 % des cas, cela correspond au prix du marché. Comme dans le neuf, vous êtes tenu de louer votre bien au moins neuf ans.

Le but de la loi étant de lutter contre l'habitat insalubre, vous devez également démontrer que le bien ne présente pas toutes les caractéristiques de décence que

l'on peut exiger d'un logement moderne. « Pas besoin toutefois d'acquérir une ruine pour bénéficier du dispositif, précise Élisabeth Ducher, juriste à la Chambre des propriétaires de Bordeaux. Il suffit que quatre critères de vétusté soit remplis, par exemple un système électrique non conforme, une toiture en mauvais état, des fenêtres non étanches et l'ab-

Respectez les contraintes fixées par la loi et vous n'aurez pas de soucis avec le fisc.

sence de WC intérieur. » Le législateur impose une autre contrainte : après travaux, le logement doit répondre à des critères techniques et de confort propres du neuf. L'arrêté du 19 décembre 2003 est très précis. Au moins six caractéristiques techniques doivent être obtenues par les travaux.

Voilà pour le fond, maintenant sur la forme, l'investisseur doit faire établir, avant et après les travaux un état des lieux par un expert indépendant qui attestera que les conditions exigées par la loi sont bien remplies. Les archi-

tectes, les géomètres mais aussi les spécialistes des diagnostics type amiante sont habilités à faire ce travail. Veillez néanmoins à bien choisir votre interlocuteur, car le fisc s'appuiera sur ces documents pour vérifier que vous avez respecté la procédure. En tout état de cause, assurez-vous que le professionnel est couvert par une assurance spécifique. Ces contraintes compliquent quelque peu l'opération. « Mais, si on respecte les textes, il n'y a pas de gros pièges, en particulier fiscaux », estime Fabrice Rosset de la société spécialisée Adomos.

Ce dispositif met à votre portée des emplacements de qualité

Reste à dénicher le bon logement. « L'intérêt du Robien ancien est de permettre l'achat d'un appartement ou d'une maison de charme situé en centre-ville, analyse Élisabeth Ducher, de la Chambre des propriétaires de Bordeaux. Les opportunités sont rares et les prix parfois un peu élevés. Mais les perspectives de valorisation sont meilleures et plus sûres que dans un quartier neuf un peu décentré. »

Sachez que les locaux commerciaux à transformer en logements sont éligibles au Robien. Bien sûr, l'opération n'est intéressante que si le prix de revient (prix d'achat plus coût des travaux) est attractif. Les professionnels prévoient habituellement 750 euros par mètre carré pour la remise en état complète d'un appartement vieillot. Ils conseillent de choisir un bien réellement dégradé plutôt que de partir d'un logement apparemment correct. Car, dans ce cas, la réhabilitation ne revient pas forcément moins cher.

Vous avez déniché la bonne affaire ? Faites-vous accompagner par un artisan-rénova-

Les caractéristiques du logement

Avant les travaux

Il doit se caractériser par au moins 4 critères de vétusté (décret 2002-102 du 30.1.02), parmi lesquels...

- Toiture en mauvais état
- Système électrique non conforme
- Absence de WC intérieurs
- Présence de plomb ou d'amiante
- Fenêtres vétustes et non étanches...

Après réfection

Il doit répondre à tous les critères définis dans le décret 2002-102 et présenter certaines performances techniques (arrêté du 19.12.03), parmi lesquels...

- Une salle de bains ou de douche
- Un système de chauffage aux normes
- Évacuation des eaux usées
- avec dispositif empêchant les odeurs
- Logement de 14 m² minimum
- Protection des fenêtres exposées au soleil (volets, stores)...



Les quatre étapes à franchir

Acheter un bien à rénover

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Robien, votre logement doit répondre à des critères précis de vétusté. Avant de vous engager, faites réaliser un diagnostic technique par un expert.

Réaliser les travaux

Vous ne pouvez pas vous contenter d'un rapide coup de peinture. L'arrêté du 19 décembre 2003 est clair : la rénovation doit conférer au logement un confort similaire à celui des biens neufs.

Louer pendant neuf ans

Autre contrainte : les loyers ne doivent pas dépasser 18,47 euros le m² à Paris et sur la Côte d'Azur, 12,87 euros dans les villes de plus de 50 000 habitants et 9,23 euros ailleurs.

Déclarer l'opération

L'année qui suit l'achèvement des travaux, le bailleur doit joindre à sa déclaration de revenus les attestations réalisées, avant et après les travaux, par le contrôleur technique indépendant.

teur pour réaliser un chiffrage précis des travaux. Le diagnostic technique, destiné au fisc, peut être établi avant la promesse de vente ou pendant les sept jours légaux de réflexion qui suivent sa signature. Il vous en coûtera entre 100 et 250 euros. Dans une copropriété, demandez au technicien de passer en revue les parties communes du bâtiment. En effet, si le diagnostic avant travaux ne doit pas y faire référence, celui qui sera réalisé après les travaux devra confirmer que «l'état apparent des parties communes est considéré comme décent,

Pour la rénovation, adressez-vous à des artisans expérimentés.

que celles-ci aient ou non fait l'objet de travaux».

Bien maîtriser le coût des travaux

La rénovation proprement dite constitue l'étape la plus délicate. Mais ne confiez pas cette tâche à un rénovateur débutant. Les normes définies par les textes ne souffrent aucun amateurisme. Par exemple, l'installation électrique doit être conforme aux dispositions NF C 15-100. Ne vous en faites pas non plus une montagne. «Ces exigences n'ont rien d'exceptionnel pour un bon professionnel», estime-

t-on chez Socotech, société spécialisée dans le contrôle de qualité. Autre bonne raison de choisir des artisans expérimentés : la rénovation d'un logement ancien peut s'avérer techniquement délicate. «Il n'est pas toujours facile de faire passer des gaines d'évacuation dans des constructions qui datent du XVIII^e ou du XIX^e siècle», explique Élisabeth Ducher.

Ces questions vous rebutent ? Adressez-vous à un vendeur de produits clés en main. Le groupe Alain Crenn entreprend la rénovation d'un ancien couvent à Dieppe. Adomos a jeté son dévolu sur une clinique à Villejuif. Ces professionnels restructurent en général la totalité de l'immeuble. Revers de la médaille, le prix de revient

est plus élevé. Et la rentabilité (autour de 5 %), se rapproche alors de celle d'un investissement neuf. ■

Isabelle Saget