

**DÉFISCALISATION.** Pour mieux coller à la réalité des marchés, un nouveau dispositif d'investissement locatif, le Borloo populaire, entre en vigueur. Parallèlement, le Robien a été remanié

## Les nouveaux régimes à l'essai

Thierry Gironde

**S**pécialiste des placements immobiliers, implanté à Bordeaux, David Lutard détaille l'intérêt de ces dispositifs.

**A qui s'adressent ces deux régimes ?**

Ces dispositifs d'investissement locatif dans le neuf présentent un intérêt pour les contribuables qui sont imposés à hauteur de 30 % au moins. Pour résumer, le dispositif Borloo, qui permet d'amortir jusqu'à 65 % du prix d'acquisition du logement, rend accessible ce type d'investissement aux revenus intermédiaires. Il suffit, en effet, d'une somme avoisinant les 145 000 euros pour bénéficier de l'avantage fiscal de manière optimale. Le Robien nouvelle formule, qui propose un amortissement limité à 50 % du prix du bien, s'adresse à des particuliers qui ont une capacité d'investissement supérieure. Concernant le Robien recentré, il faut débours au moins 175 000 euros pour tirer le meilleur parti du dispositif. Dans le meilleur des cas, on peut obtenir une rentabilité voisine de 4,5 % par an (hors avantage fiscal).

**Où investir judicieusement ?**

Sur Bordeaux, les secteurs de La Bastide, des bassins à flot ou encore de Saint-Jean/Belcier recèlent un potentiel intéressant. Les prix y ont encore une marge de progression importante. L'espace compris entre l'agglomération bordelaise et les abords du bassin d'Arcachon offre également des opportunités. C'est aussi le cas du Médoc où certaines



David Lutard. « Le dispositif Borloo permet aux revenus intermédiaires d'accéder plus facilement à l'investissement locatif »

PHOTO STÉPHANE LARTIGUE

zones sont notoirement sous-évaluées. Dans les Landes, les abords de Soustons permettent d'envisager des perspectives de plus-values substantielles. On prospectera aussi du côté de Mimizan et de Parentis où les tarifs sont loin d'atteindre des sommets.

**Quelles surfaces privilégier ?**

En règle générale, les logements T2 et T3 constituent les investissements les plus rentables. Il faut savoir qu'à l'avenir, la pénurie de logements concernera surtout ce segment de marché. À l'heure actuelle, le petit T3 abritant entre 55 et 60 mètres carrés est particulièrement prisé. Il convient non seulement aux jeunes couples qui veulent

un logement plus spacieux qu'un deux pièces, mais également aux familles monoparentales qui ne peuvent louer un T4 avec un seul salaire. Sachez aussi qu'il est plus difficile de rentabiliser les T4 dont les tarifs excèdent souvent les plafonds de loyers imposés.

**Quelles précautions prendre avant d'investir ?**

Vérifiez d'abord la cohérence entre le produit proposé et les attentes du public auquel il est destiné. Jetez un coup d'œil aux réalisations du promoteur pressenti. Cela vous permettra de vous faire une idée du soin apporté aux finitions. Pour être sûr d'investir dans un programme qui se louera bien, consultez la

grille des tarifs. Si, par exemple, tous les T2 sont affichés au même prix, c'est plutôt mauvais signe. En effet, il est inconcevable de louer un appartement en rez-de-chaussée exposé au nord comme un logement orienté plein sud à l'étage. Si c'est le cas, ça veut dire que le promoteur ne s'est pas suffisamment projeté sur la gestion locative. Méfiez-vous aussi des loyers concoctés sur la base de loyers fiscaux : ça n'a jamais été l'étalon idéal pour mesurer le niveau réel du marché.

Et n'hésitez jamais à confronter les loyers proposés à ceux couramment pratiqués dans le secteur d'investissement envisagé.

E-mail : tgironde@tele2.fr

Vie pratique

**Borloo et Robien de A à Z**

Pour tout savoir sur les dispositifs Borloo et Robien recentré, rendez-vous sur le site Internet du ministère du Logement : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr). Vous y trouverez l'ensemble des informations concernant ces régimes : conditions de mise en œuvre, caractéristiques de l'avantage fiscal, zonages, plafonds de loyers et de ressources, obligations déclaratives des propriétaires-bailleurs, etc.

**Diagnostic énergie**

À compter du 1<sup>er</sup> novembre prochain, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sera obligatoire pour toute vente de logement. Réalisé par des professionnels du bâtiment, le DPE précisera les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente. La lecture du diagnostic sera facilitée par l'utilisation d'une double étiquette permettant de connaître la consommation d'énergie et son impact sur l'effet de serre. La fourniture de l'étiquette énergie sera étendue aux livraisons de bâtiments neufs et aux logements loués à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

**Valeur locative**

Une instruction récente assouplit les règles d'accès aux déclarations et aux fiches de calcul des locaux types ou des locaux de référence qui permettent de procéder à l'évaluation de la valeur locative d'un bien immobilier imposable. Jusqu'alors, les seuls documents accessibles étaient ceux qui se rapportaient directement à l'imposition d'un contribuable.