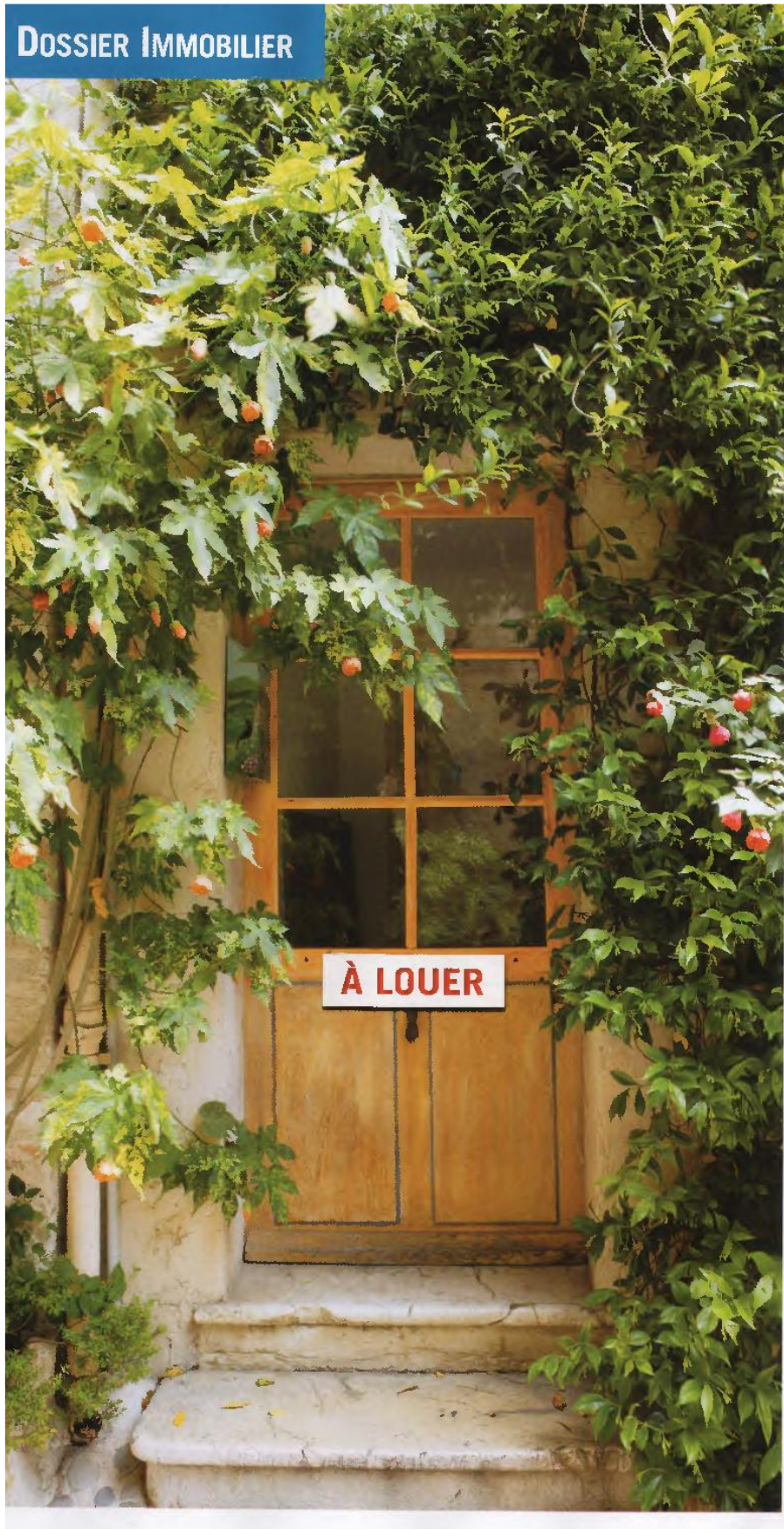




DOSSIER IMMOBILIER



Louer une pour plus

Facile à louer et à revendre, la maison est un investissement locatif rentable pour les personnes fortement imposées. C'est aussi un patrimoine qui se valorisera avec le temps.

Pour les investisseurs, la maison est un marché porteur. Le déficit de biens disponibles à la location excède largement la demande. La rentabilité locative est quelquefois plus faible que celle d'un appartement, car le prix d'achat est élevé. Mais c'est un patrimoine qui prendra plus facilement de la valeur. Avec l'étalement urbain, une maison bien située, en proche périphérie d'une ville, a toutes les chances de se revendre d'ici à une dizaine d'années avec une plus-value. En outre, vous pouvez bénéficier d'un amortissement du prix d'achat qui réduit vos impôts, dans le neuf comme dans l'ancien réhabilité.

Le Revenu vous livre les témoignages d'investisseurs qui ont opté pour la maison locative et vous propose ses conseils pour réussir votre projet.

L'entretien d'une maison est moins cher que celui d'un appartement

D'après l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles (UNCM), 35 % des locataires aimeraient, s'ils avaient le choix, louer une maison, de préférence à un appartement. « Sachant que 1,3 million d'entre eux changent de logement tous les ans, cela représente une demande potentielle de 450 000 maisons », estime Dominique Duperret, secrétaire général de l'UNCM. « Nous avons beaucoup de clients qui souhaitent louer de grandes surfaces, alors qu'il existe très peu de maisons disponibles », confirme Bernard Cadeau, président du réseau d'agences immobilières.

maison de rentabilité

res Orpi. Ce genre de bien est donc plus rapide et facile à louer.

Autre avantage: l'entretien d'une maison coûte moins cher que celui d'un appartement. Dans un logement individuel, il n'y a pas d'ascenseur, ni d'employé pour entretenir les parties communes ou sortir les poubelles. Bref, vous échappez aux charges de copropriété et au coût du syndic, qui sont des frais partagés entre le propriétaire et le locataire. L'absence de charges est donc un argument qui permet au propriétaire de doper un peu le loyer. «Quant aux gros travaux, ils ne reviennent pas plus cher qu'en habitat collectif, ajoute

Un tiers des locataires préférerait une maison à un appartement.

David Lutard, directeur général d'Immobilier Neuf, promoteur dans le Sud-Ouest. C'est à vous d'être prévoyant et de provisionner régulièrement de quoi remettre la toiture à neuf ou changer la chaudière.»

Plus onéreuse à l'achat, la maison permet de créer des déficits fonciers importants
Vous avez le choix entre acheter un terrain où bon vous semble pour faire construire individuellement et sélectionner un bien au sein d'un groupement d'habitations vendues par un promoteur.

Dans le premier cas, vous prenez davantage de risques. Outre l'incertitude sur l'obtention du permis de construire, vous pourriez être amené à régler des dépassements de prix. Soyez attentif, car tous les constructeurs de maisons individuelles ne respectent pas la loi du 19 décembre 1990 qui impose un

contrat de construction, une assurance dommage-ouvrage et une garantie de livraison, prévient la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles (FFC).

Si vous optez pour la seconde solution en achetant une maison dans le cadre d'un programme, vous resterez plus facilement dans les limites de votre budget et de vos délais.

Les amateurs de vieilles pierres peuvent aussi s'intéresser à une maison ancienne vétuste pour la réhabiliter à neuf, comme Dominique Chabert, en Seine-Maritime (lire le témoignage en page suivante). Les deux principaux obstacles à l'investissement dans une maison sont le prix d'achat élevé et une faible rentabilité locative. Au coût de construction, d'environ 1 200 euros du mètre carré, vous devrez ajouter le prix d'achat du terrain, qui a flambé à proximité

des villes. «Difficile de déboursier moins de 200 000 euros, sauf dans les zones rurales et isolées», avertit David Lutard.

Rapporté au prix d'achat, le loyer d'une maison de 82 mètres carrés est nettement moins attrayant que si vous aviez opté pour deux appartements de 41 mètres carrés chacun, hors charges de copropriété. Mais c'est sans compter avec la fiscalité. «Plus le prix est élevé, plus vous pouvez profiter, dans le neuf, d'un amortissement qui va créer un déficit foncier», confirme Bernard Cadeau, président d'Orpi. «La faiblesse des loyers sur les grandes surfaces est aussi une opportunité. Elle vous permet de respecter les plafonds de loyers et de ressources des



PHOTOS : H. ANTUNES/MAUPP-DOR

“J’ai bénéficié d’un régime fiscal avantageux”

Charles Michaux, 66 ans, expert comptable, retraité.

“En 2002, j'étais à la recherche d'un placement qui me permettrait de payer moins d'impôts. J'ai investi dans une maison neuve de 100 mètres carrés à 181 000 euros, terrain compris, auprès d'un promoteur spécialisé. Grâce à quoi j'ai pu bénéficier d'un amortissement fiscal avantageux (c'était le régime Besson, à l'époque). Le promoteur s'est occupé de me trouver un terrain de 800 mètres carrés et m'a donné le choix entre Carcassonne et Le Mans. À prix comparables, j'ai préféré acheter dans le sud de la France, c'est plus agréable. La société s'est occupée de tout: obtenir le permis, faire construire et même trouver des locataires. Aujourd'hui, c'est un couple de retraités qui l'habite. Il me verse un loyer de 702 euros par mois. Je n'ai aucune charge d'entretien à payer, seulement la taxe foncière. Grâce à l'amortissement, je ne paie pas d'impôts sur les loyers et j'économise même 4 000 euros d'impôts sur le revenu tous les ans. Mais si c'était à refaire, je serais plus

vigilant sur la qualité de la construction, qui n'est pas vraiment conforme à ce que j'attendais. J'ai payé, au départ, 50 000 euros de plus que la valeur réelle de la maison. Finalement, les économies d'impôts ne compenseront pas forcément la moins-value que je risque à la revente.”

L'INVESTISSEMENT

- Maison neuve de 100 m²
- À Pennautier, à 2 kilomètres de Carcassonne (Aude)
- Prix: 180 000 €
- Loyer: 8 424 €/an
- Rentabilité*: 4,68 %
- Attrait fiscal: amortissement de 65 % du prix d'achat sur 15 ans (Besson)

* Locative brute, avant impôts.



locataires exigés pour bénéficier du régime Borloo et de profiter ainsi d'une fiscalité très attractive», estime Jean-Philippe Ruggieri, directeur général de Nexity Logement. D'un côté, vous perdez 0,50 à 1 % de rentabilité locative, mais de l'autre, vous y gagnez en économies d'impôts. Le dispositif Borloo vous octroie en effet un amortissement allant jusqu'à 65% sur quinze ans auquel s'ajoute un abattement de 30% sur les loyers. Avec le « Robien recen-

locative pérenne. Vérifiez par vous-même la justesse de son emplacement, à proximité d'une ville en bonne santé économique et en croissance démographique. Demandez où se trouvent les écoles, les commerces et les transports, puisque vos locataires seront principalement des couples avec enfants. «Lorsqu'on achète un bien immobilier de cette valeur, ça vaut la peine de vérifier que le futur occupant aura facilement accès à son lieu de travail en ville»,

insiste Xavier Kerny, responsable de Meeschaert Conseil Immobilier. Alors, arpentez le quartier comme si vous alliez y habiter.

Par la même occasion, vérifiez qu'il n'y a pas déjà pléthore de constructions récentes ou à

venir. «En troisième couronne urbaine, il existe une surabondance d'offres de maisons à louer», prévient Raymond Le Roy Liberge, président du groupe Les Provinces. Visez donc en priorité la périphérie immédiate d'une grande agglomération de plus de 100 000 habitants ou la deuxième couronne parisienne, c'est-à-dire la zone B1 (voir le tableau page 73) des régimes Borloo et Robien. La demande locative y est forte et les

plafonds de loyers imposés dans le cadre de ces régimes fiscaux sont en rapport avec ceux du marché.

Veillez aussi à la qualité de la construction pour bien revendre votre bien

Les plafonds 2007 viennent d'être révisés et s'établissent, en zone B1, à 14,21 euros le mètre carré pour bénéficier du Robien, et à 11,37 euros le mètre carré pour être éligible au Borloo. Ne fixez pas de loyer trop élevé. Dès qu'il approche 1 000 euros en zone B1, il concurrence les mensualités de l'emprunt qui permet d'accéder à la propriété. Évidemment, ne négligez pas la qualité de la construction, qui doit être d'un bon niveau si vous souhaitez revendre dans les meilleures conditions.

Ne payez pas non plus trop cher votre maison. Pour avoir oublié ce point, Charles Michaux (lire son témoignage en page 77) est aujourd'hui propriétaire d'une maison qu'il aura du mal à revendre sans moins-value. Malgré les économies d'impôts dégagées par l'amortissement Besson, il risque d'y laisser 50 000 euros à la revente. ■ V. de B.

Choisissez la maison que vous donnerez à louer comme si vous deviez l'habiter.

tré», la carotte fiscale est moins importante, puisque vous amortissez seulement 50 % sur une période de neuf ans.

Soyez exigeant sur l'emplacement pour être certain d'attirer les locataires
Ces avantages fiscaux ne doivent jamais vous faire perdre de vue l'essentiel. Choisissez d'abord le bien immobilier en fonction de sa qualité intrinsèque et de son adéquation avec une demande

“J'ai reçu 9 400 euros d'aides pour réhabiliter une maison ancienne”

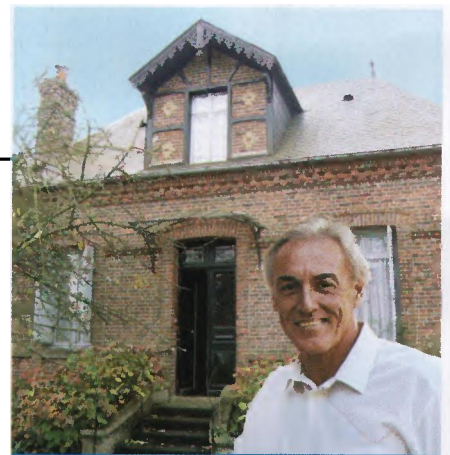
Dominique Chabert, 49 ans, exploitant agricole.

Lorsque j'ai appris que la maison, située à 100 mètres de mes hangars était à vendre, j'ai voulu l'acheter pour l'habiter plus tard ou pour y loger de futurs associés.

Mon objectif n'était pas du tout de réaliser un placement ni de réduire mes impôts. Mais il se trouve que cette maison était inhabitée, avec des fenêtres à l'extérieur, sans salle de bains ni chauffage.

J'ai donc pu bénéficier des aides versées par l'Anah (Agence nationale de l'habitat), pour la rénovation de logements vétustes. L'association Habitat et Développement

de Rouen m'a aidé à monter le dossier de demande de subvention et à choisir la fiscalité la plus avantageuse, le régime Borloo dans l'ancien. Elle m'a aussi assisté pour établir le diagnostic avant et après travaux, qui atteste que la maison a été réhabilitée dans les règles. Aujourd'hui, ce logement est loué 6,46 euros le mètre carré. Grâce à l'amortissement et avec l'abattement de 30% sur les loyers, j'économise 675 euros d'impôts par an. Et, sur les 39 000 euros que m'ont coûté les travaux, l'Anah m'a versé une aide de 7 400 euros, plus une prime de 2 000 euros pour remise sur le marché d'un logement vacant.



L'INVESTISSEMENT

- Maison ancienne de 87 m²
- À Sainte-Foy, à 15 kilomètres de Dieppe (Seine-Maritime)
- Prix : 167 000 € dont 39 200 € de travaux
- Loyer : 6 744 €/an
- Rentabilité* : 4,04 %
- Attrait fiscal : amortissement Borloo de 65 % du prix d'achat sur 15 ans + abattement de 30 % sur les loyers + 9 431 € de subventions

* Rentabilité locative brute, avant impôts.

PHOTOS : DR