

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'Espace 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, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo, etc.).

Zone B2 : autres agglomérations et zones littorales chères.

Zone C : reste de la France.

Une sélection de 10 programmes en Île-de-France et Côte d'Azur

Programme (Commercialisateur) contact	Localisation adresse	Nombre de logements proposés / caractéristiques	Prix par m ² habitable (1)	Commentaires
Le Domaine des Chênes (Nexity) ☎ 0800 10 30 00	Argenteuil (95)	14 / maisons de 4 p. de 95 m ² (325 000 €) à 5 p. de 124 m ² (412 000 €)	3 300 à 3 500 €	Maisons individuelles avec jardin à un kilomètre de la gare d'Argenteuil.
Les Terrasses de Solférino (Constructa) ☎ 0 820 015 015	Colombes (92), 12, rue Jules-Michelet	16 / du 2 p. de 45 m ² (193 000 €) à 5 p. de 106,5 m ² (474 000 €) et maisons dès 416 000 €	3 900 à 4 450 €	À 400 m de la gare du Stade, résidence de 4 étages avec balcons, terrasses et jardins.
Les Allées du Bois Carré (Nexity) ☎ 0800 10 30 00	Gif-sur-Yvette (91), route des Gometz	21 / du 4 p. de 70,33 m ² (299 000 €) au 5 p. de 113,83 m ² (539 000 €)	4 200 à 4 740 €	À 5 minutes du centre de Gif-sur-Yvette, un domaine où des appartements avec balcons et terrasse se marient aux maisons.
Les 3 Jardins (Cogedim / Vinci) ☎ 0811 330 330	Le Plessis-Robinson (92), Place du 8-mai-1945	23 / du studio de 27,4 m ² (129 000 €) au 5 p. de 107,9 m ² (459 000 €)	4 350 à 4 800 €	L'immeuble fait face au marché couvert. La plupart des appartements disposent de loggias.
Allée des Syringas (Vinci) ☎ 0800 71 22 22	Les Lilas (93), 23, rue Jean-Moulin	12 / du studio de 26,3 m ² (143 000 €) au 5 p. de 103,9 m ² (540 000 €)	4 700 à 5 600 €	En bordure du XIX ^e arrondissement, à proximité immédiate du métro.
Le Jardin de May (Cogedim) ☎ 0811 330 330	Les Pavillons-sous-Bois (93), 194-202, av. Aristide-Briand	45 / du 2 p. de 42,6 m ² (169 500 €) au 4 p. de 98 m ² (339 000 €)	3 300 à 4 000 €	Résidence située dans une commune pavillonnaire proche de Paris, des commerces et du tramway T1.
Villa Harmonie (Meunier Habitat) ☎ 04 93 88 25 70	Nice (06), 25, rue Berlioz	25 / du studio de 33 m ² (166 000 €) au 5 p. de 110 m ² (695 000 €)	4 740 à 6 600 €	À deux pas de l'avenue Jean-Médecin, des plages et de la promenade des Anglais.
Les Bois de Beauvoir (Cogedim/ Bouygues Immobilier) ☎ 0811 330 330	Sèvres (92), 5, rue Carle-Vernet	48 / du studio de 36 m ² (185 000 €) au 5 p. de 123 m ² (703 000 €). Maisons 5 p. à partir de 700 000 €	5 000 à 6 000 €	Trois immeubles et huit maisons à deux pas de la forêt de Meudon et à 3,5 kilomètres de Paris.
Les Jardins du Prieuré (Tagerim) ☎ 01 58 36 07 60	Sarcelles Village (95), 19, impasse des Piliers	32 / du 2 p. de 42,2 m ² (181 000 €) au 3 p. de 65 m ² (246 000 €)	3 100 €	Deux bâtiments de deux étages dans une commune à redécouvrir, aux portes de Paris. Livré équipé. Rentabilité 4,1 %.
Les Bastides de Gauguin (Tagerim) ☎ 01 58 36 07 60	Saint-Laurent-du-Var (06)	80 / du studio de 31 m ² (165 000 €) au 3 p. de 64 m ² (326 000 €)	3 700 €	Cinq bâtiments d'un seul étage, vue mer près de Nice et de Sophia Antipolis.

(1) Hors parking, cave, équipements (cuisine aménagée, par exemple).



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.**



PHOTOS : FINANCIÈRE MAGELLAN

Une sélection de 15 programmes dans les autres régions de France

Programme (Commercialisateur) contact	Localisation adresse	Nombre de logements proposés / caractéristiques	Prix par m ² habitable (1)	Commentaires
Le Château de la Plane (Financière Magellan) ☎ 01 42 89 03 32	Bayonne (64), av. du Vergier-de-Hauranne	14 / du 2 p. de 45 m ² (193 000 €) au 5 p. de 106 m ² (474 000 €)	3 900 à 4 400 €	Maison du XIX ^e siècle réhabilitée avec parc. Forte demande locative.
Les Terrasses de Mussonville (Monné-Decroix) ☎ 0811 657 657	Bègles (33), 422, route de Toulouse	33 / du 2 p. de 42 m ² (144 000 €) au 4 p. de 80 m ² (245 000 €)	3 060 à 3 400 €	À 20 minutes du centre de Bordeaux, trois résidences de trois étages à prix serrés.
Le Clos Gabrielle (Kaufman et Broad) ☎ 0800 544 000	Lille (59), 20, rue Brigode	14 / du 2 p. de 41,6 m ² (142 000 €) au 4p. de 100,5 m ² (325 000 €)	3 230 à 3 640 €	Résidence à l'architecture moderne dans un quartier bien desservi.
Résidence Lyderic (Kaufman et Broad) ☎ 0800 544 000	Lille (59), rue Meurein	16 / du 2 p. de 40,9 m ² (150 000 €) au 4 p. de 102,85 m ² (398 000 €)	3 600 à 3 940 €	Au cœur du quartier Vauban, près du parc de la Citadelle.
Carré Victorien (Bouwfonds Marigon) ☎ 0810 15 15 00	Lyon (69), 3 ^e arr. avenue Félix-Faure	72 / du studio de 22 m ² (94 690 €) au 5 p. de 101 m ² (466 000 €)	3 630 à 4 930 €	Sur le nouveau site de la Buire, à 15 min. de la Part-Dieu. Rentabilité : 3 à 4,30%.
L'Orée Tête d'Or (Cogedim) ☎ 0811 330 330	Lyon (69), 6 ^e arr. 115, rue Louis-Guérin	35 / du 2 p. de 48,7 m ² (205 000 €) au 6 p. de 166,5 m ² (799 000 €)	3 500 à 4 200 €	Immeubles avec jardins privatifs dans un quartier coté, près du parc de la Tête d'Or.
Les Oléandres (Icade Capri) ☎ 04 91 53 73 51	Marseille (13), 9 ^e arr., 59, rue Saint-André	32 / du 2 p. de 43 m ² (146 000 €) au 5 p. de 99 m ² (338 000 €)	3 200 à 3 400 €	Aux portes de Marseille, un immeuble de quatre étages.
Le Clos de la Marne (Promogim) ☎ 01 60 25 87 82	Meaux (77), quai Jacques-Prévert	38 / du 2 p. de 37 m ² (130 000 €) au 3 p. de 50 m ² (153 000 €)	3 100 €	Près des bords de Marne et de la gare, à 30 minutes de Paris par le train.
Le Millenium 2 (Nexity) ☎ 0800 10 30 00	Montpellier (34), rue du Mondial 98	37 / du 2 p. de 36,6 m ² (142 000 €) au 4 p. de 95,82 m ² (375 000 €)	3 900 à 4 400 €	Dans le nouveau centre de Montpellier près de Port Marianne.
Résidence New Orléans (Icade Capri) ☎ 02 38 24 09 79	Orléans (45), rue de la gare	30 / du 2 p. de 46 m ² (110 400 €) au 5 p. de 106 m ² (339 200 €)	2 400 à 3 200 €	Résidence de 5 étages avec de larges terrasses, près de la gare.
Le Cadran (Kaufman et Broad) ☎ 0800 544 000	Rouen (76), rue aux Ours / rue Feydeau	12 / du studio de 23,5 m ² (100 000 €) au 5 p. de 114,5 m ² (400 000 €)	3 500 à 4 250 €	Immeuble bien placé, dans le centre historique de Rouen.
Le Pythagore (Kaufman et Broad) ☎ 0 800 544 000	Toulouse (31), Bd de l'Embouchure	93 / du 3 p. de 70,35 m ² (252 000 €) au 5 p. de 79,3 m ² (352 000 €)	3 500 à 4 400 €	Nouveau quartier des ponts jumeaux, près des Minimes, à Toulouse.
Le Parc Niel (Nexity) ☎ 0800 10 30 00	Toulouse (31), Cité Niel	26 / du 2 p. de 40,4 m ² (145 000 €) au 5 p. de 118,9 m ² (370 000 €)	3 020 à 3 555 €	Sur l'emplacement de l'ancienne caserne Niel, près du futur métro.
Les Jardins d'Alice (Bouygues Immobilier) ☎ 01 56 18 70 00	Poitiers (86), 34, rue de Beaulieu	21 / du studio de 31,76 m ² (87 000 €) au 4 p. de 84,9 m ² (205 000 €)	2 400 à 2 700 €	Dans un quartier résidentiel de Poitiers, logements avec terrasses ou jardins.
Le Parc Gabriel (Immobilier Neuf) ☎ 0810 09 09 00	Brest (29), rue de Prat-Podic	38 / du studio de 34 m ² (99 482 €) au 4 p. 95,4 m ² (264 084 €)	2 200 à 2 600 €	Trois bâtiments au centre de Brest. Rentabilité de 3% à 4%.

(1) Hors parking, cave et équipements. ● Zone B1. ▲ Zone B2.