

ARGENT ET PLACEMENTS : VOS FINANCES

Immobilier locatif : que vaut le nouveau dispositif "Robien" ?

La loi Besson vient d'être modifiée afin de stimuler l'investissement immobilier. Intéressant pour les gros contribuables, s'ils attendent les nouvelles offres des promoteurs.

Fini, le Besson ! Depuis le 3 avril, ce dispositif destiné à favoriser l'investissement immobilier locatif a été rebaptisé Robien, du nom de l'actuel ministre du Logement, et sensiblement modifié pour le rendre plus attractif.

Ce qui reste du Besson ? Les avantages fiscaux : à condition d'acheter un logement neuf (ou ancien à rénover, dans des conditions qui restent à préciser) et de le louer pendant au moins neuf ans à titre de résidence principale, l'investisseur pourra déduire de ses revenus imposables jusqu'à 65% du prix du bien (à raison de 8% les cinq premières années, puis de 2,5% les dix années suivantes). Pour un contribuable imposé à la tranche marginale de 38,54%, près de 20% du prix du logement sont ainsi payés grâce aux économies d'impôts réalisées.

Ce qui change ? Le Robien allège les contraintes locatives.

Une rentabilité encore modeste avec les programmes neufs actuels

Type d'acquisition	Deux-pièces neuf à Créteil, proposé à 140 058 euros		Trois-pièces neuf à Marseille, proposé à 171 193 euros		Trois-pièces neuf à Biganos, proposé à 136 045 euros	
	Besson	Robien	Besson	Robien	Besson	Robien
Loyer mensuel	571 € (plafond)	590 € (prix du marché)	604 € (plafond)	720 € (prix du marché)	588 € (prix du marché)	598 € (prix du marché)
Rendement/an (avant impôts)	4,09%	5,06%	4,23%	5,05%	5,27%	5,27%
Economie d'impôts sur quinze ans	27 533 €	25 938 €	28 404 €	25 908 €	24 709 €	24 709 €
Rendement/an* (après impôts)	5,15%	5,50%	3,57%	4,13%	4,53%	4,53%

* Sur 15 ans pour un couple imposé à 38,54%, ayant emprunté à 5,13% (loyers revalorisés de 1% par an et bien revendu au prix d'achat).

Pour les trois appartements neufs que nous avons testés, le dispositif Robien est à peine plus favorable (voire pas du

tout) à l'investissement local que le système Besson. Car les plafonds de loyer qu'il imposait et qui viennent d'être rele-

vés étaient déjà proches des prix du marché. On ne peut donc pas faire payer beaucoup plus cher les locataires.

D'abord, les ressources du locataire ne sont plus plafonnées. Avec le dispositif Besson, on ne pouvait pas louer un bien, par exemple, à un couple marié sans enfant s'il disposait de revenus annuels imposables supérieurs à 25 000 euros en province et à 32 000 en Ile-de-France. Cette liberté retrouvée dans le choix de leurs locataires (les enfants et les parents sont désormais admis s'ils ne font plus partie du foyer fiscal de l'investisseur) va permettre aux propriétaires de se tourner vers les plus solvables, ce qui réduira les risques d'impayés. Ensuite les plafonds de loyer, véritables épouvantails pour les investis-

seurs sous le régime Besson, ont été relevés de 30 à 40% selon les régions. Ils s'élèvent désormais à 18 euros par mois et par mètre carré dans la zone A (majeure partie de l'Ile-de-France, Côte d'Azur et rives françaises du lac Léman), à 12,50 euros en zone B (villes de plus de 50 000 habitants et communes chères) et à 9 euros ailleurs. Avec de tels plafonds, il est maintenant possible d'investir partout en France, en fixant le loyer au prix du marché, sauf dans les villes les plus chères et les arrondissements huppés de la capitale.

Sur le papier, rien à redire, le Robien ne manque pas d'attraits. Les rendements locatifs vont-ils pour autant grimper à 8 ou 9% l'an après impôts, comme certains promoteurs le prétendent ? Il ne faut pas rêver... Les résidences actuellement commercialisées en Robien étaient prévues pour l'être en loi Besson. C'est-à-dire dans des zones où les niveaux des loyers sont modestes. Déplafonnement ou pas, les logements ne s'y loueront pas vraiment plus cher. Pour en avoir le cœur net, nous avons comparé, avec le cabinet d'ex-

pertise immobilière Adomos, le rendement d'un investissement en Besson et en Robien pour trois appartements (en région parisienne et en province) effectué par un contribuable imposé à la tranche de 38,54% (voir tableau ci-dessus).

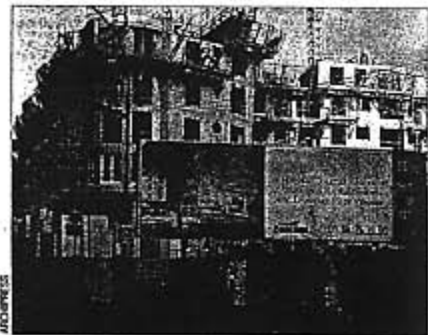
6% de rendement annuel avec les futurs programmes

A Créteil, par exemple, où le plafond de loyer a été relevé à 18 euros mensuel par mètre carré tandis qu'il était de 11,4 en Besson, à quel tarif croyez-vous que l'on puisse louer ? A guère plus de 12 euros, car tel est le prix du marché. Pas question, dans ces conditions, d'obtenir plus de 5,06% de rentabilité avant impôts (et 5,50% après impôts sur quinze ans). C'est mieux qu'en Besson (5,15% après impôts), mais pas encore très excitant. Et nos deux autres simulations, faites à Marseille et à Biganos (près de Bordeaux), donnent des résultats encore moins flatteurs.

Cela dit, le Robien pourrait devenir beaucoup plus attrayant quand des programmes neufs adaptés au

dispositif seront sortis de terre, dans les quartiers résidentiels de villes comme Lille, Lyon, Marseille ou Toulouse... Les investisseurs ont donc intérêt à patienter un peu. Dès 2004, on peut s'attendre à l'arrivée sur le marché locatif de près de 10 000 biens neufs supplémentaires. Certes, leur rendement avant impôts sera équivalent à celui des programmes en vente aujourd'hui : les loyers seront plus élevés, mais les prix de vente aussi (puisque les biens seront situés dans des quartiers plus cotés). On devrait ainsi encore tourner autour de 5% avant impôts.

Si l'on tient compte de cet avantage-là, le rendement après impôts passe à 6%, voire un peu plus. Intéressant pour un placement peu risqué (les offres des promoteurs intègrent une assurance loyers impayés). Les contribuables les plus imposés (à partir de 43,94%) peuvent même espérer davantage, autour de 7%, grâce aux économies d'impôts. Ce qui, pour le coup, deviendra très attractif.



Les maxis autorisés pour les loyers ont été relevés de 30 à 40% selon les régions, mais les investisseurs ne pourront pas toujours louer à des niveaux proches de ces plafonds.

Gilles de Robien, ministre du Logement assouplit les conditions de location pour l'investisseur