

INVESTISSEMENT ROBIEN

Ne vous faites pas piéger !

Avec 60 000 logements vendus en 2004, soit la moitié des ventes dans le neuf, les Français ont plébiscité le dispositif « Robien », au prix parfois de quelques déconvenues.

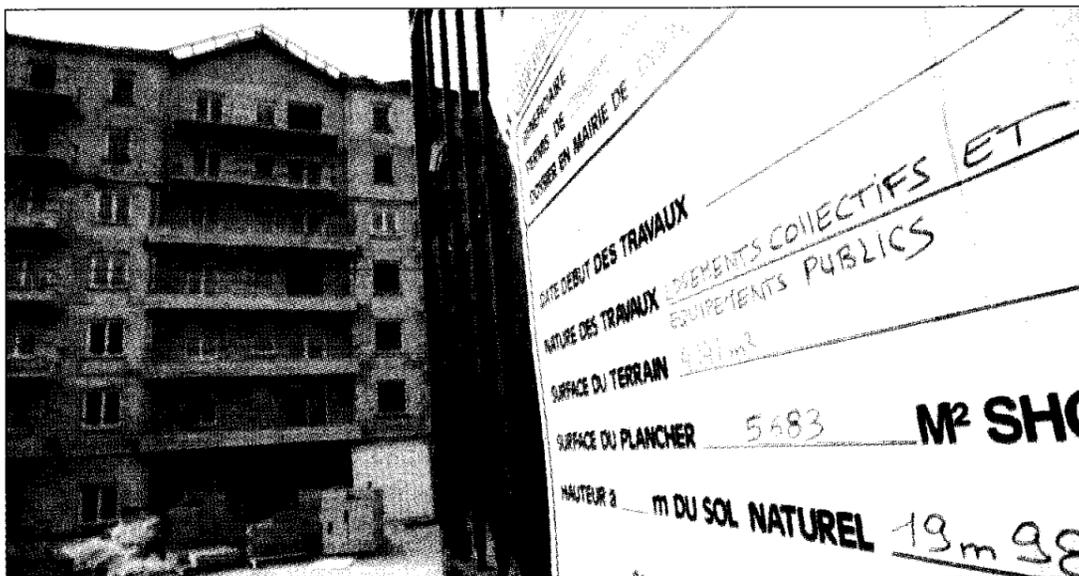
COMMENT ÇA MARCHE ?

LE DISPOSITIF Robien permet à toute personne physique qui investit dans un logement neuf destiné à la location pendant au moins 9 ans de déduire de ses revenus nets imposables jusqu'à 65 % du montant net de l'investissement.

● **Cet amortissement se fait en deux périodes :** l'acquéreur déduit par tranche de 8 % pendant les cinq premières années, puis 2,5 % les dix années suivantes. Ainsi, sur un appartement acheté 100 000 €, il est possible de déduire 65 000 € de son revenu imposable, sur une période de 15 ans. Pour certains contribuables, l'économie d'impôt réalisée peut aller jusqu'à 40 %.

● **En contrepartie de ce coup de pouce fiscal,** l'investisseur a quelques obligations. Tout d'abord, il s'engage à louer pendant au moins neuf ans son appartement, qui doit être occupé à titre de résidence principale. L'occupant peut être un ascendant ou descendant du propriétaire à condition qu'il soit fiscalement indépendant de ce dernier.

● **Autre condition : le loyer demandé** ne peut excéder un certain plafond : 18,47 €/ m² dans l'agglomération parisienne, la région genevoise et la Côte d'Azur (zone A) ; 12,83 €/ m² dans les villes de plus de 50 000 habitants et les communes proches de la région parisienne et de certaines zones littorales et frontalières (zone B) ; et 9,23 €/ m² dans le reste du territoire (zone C).



Cet immeuble, construit à Dugny (Seine-Saint-Denis), permettra aux futurs investisseurs de réduire le montant de leur impôt à condition qu'ils louent les appartements pendant au moins neuf ans. Photo LP/Marc MENOUE.

DOSSIER
SYLVIE DE MACEDO ET PASCAL SELLIER

DESTINEE à favoriser l'investissement locatif, cette mesure instaurée en 2003 permet surtout au particulier de réduire sa facture fiscale (voir encadré). Les promoteurs immobiliers ont contribué au succès du dispositif, en commercialisant des « packages » d'une simplicité biblique pour le client : on signe, on paie, et le promoteur s'occupe de tout le reste ! Mais attention : acheter en « Robien » n'est pas la solution miracle pour réduire ses impôts et se constituer un patrimoine. Quelques pièges se sont cachés dans le dispositif... Voici un petit pense-bête des points essentiels à connaître avant de signer.

► Vérifier son taux d'imposition

Elémentaire, sans doute, mais mieux vaut vérifier son taux d'imposition avant de se lancer. Pour optimiser son investissement, l'acquéreur devra payer suffisamment d'impôts... Sinon l'avantage fiscal est, de fait, limité. En pratique, la mesure devient en effet intéressante pour des personnes se situant dans des tranches d'imposition élevées, à partir de 37 %. En dessous, mieux vaut se tourner vers d'autres dispositifs.

► Disposer d'une épargne suffisante

Il ne faut pas perdre de vue que l'on emprunte pour se constituer un patrimoine qui ne pourra être revendu qu'au bout de 12 ou 15 ans. Il est donc primordial de disposer d'une trésorerie suffisante afin de faire face à cette immobilisation d'argent sur le long terme. D'autant plus que l'a-

battement fiscal n'intervient qu'un an après le début de l'investissement et que le coût de l'opération n'est pas toujours remboursé en totalité par les loyers perçus, contrairement à ce qu'affirment certaines plaquettes publicitaires.

► Bien choisir la localisation de son bien immobilier

Aujourd'hui, on vous propose du « Robien » partout en France, « or, certains investisseurs achètent n'importe où sans se renseigner sur le potentiel du marché locatif de la région », s'inquiète Jean Perrin de l'Union nationale des propriétaires immobiliers. Au mieux, les loyers perçus par l'investisseur sont moins élevés que prévu et l'investissement n'est guère rentable. Au pire, le propriétaire ne trouve pas de locataire du tout. « A Tarbes, par exemple, des

programmes entiers ont été construits et vendus. Mais impossible de les louer car il n'y a pas de marché locatif pour ce type de logement. »

Mieux vaut cibler les grandes villes, où l'on est quasiment sûr de trouver à louer. Même chose pour l'emplacement : un quartier coté se louera forcément plus facilement (et plus cher) qu'un quartier de moindre réputation.

► Éviter les immeubles « tout Robien »

« Il est fortement conseillé d'acheter un logement dans un immeuble mixte, comportant des propriétaires et des locataires », explique Jacques Morot-Sir, conseiller en gestion du patrimoine.

Un immeuble entièrement vendu en « Robien » à des investisseurs qui n'y habiteront pas (et parfois même qui ne les visiteront jamais) peut entraîner un moins bon entretien de la copropriété. Surtout, le risque est que tous les investisseurs cherchent à revendre en même temps, lorsque l'amortissement fiscal sera arrivé à son terme. Résultat : des prix en chute libre !

► Bien choisir ses partenaires

Si vous ne voulez pas gérer vous-même votre « Robien », choisissez bien votre gestionnaire. Le service de gestion proposé par le promoteur immobilier n'est pas forcément le meilleur ni le moins cher. Mieux vaut faire une petite étude de marché. En moyenne, la gestion du bien est facturée entre 5 % et 8 % du montant du loyer hors taxe.

Si vous voulez y adjoindre une garantie de loyer (vous percevez le loyer même s'il n'y a pas de locataire), il faut ajouter 2 % à 3 %. Une somme au total non négligeable qui peut peser significativement sur la rentabilité de l'investissement.



Photo Elise SEVERE/EPC.

Claude CELLIER, 65 ans, conseiller en gestion d'entreprise

« J'ai acheté en zone inondable »

TENTE par le dispositif Robien, Claude Cellier vient de se faire piéger : il a acheté un F2 d'une valeur de 140 000 euros dans les Yvelines... situé en zone inondable ! « L'institution financière avec laquelle j'étais en contact et qui m'a proposé ce bien immobilier n'a pas arrêté de faire le forcing pour que je signe. Ils m'ont à peine laissé le temps de lire le contrat », explique-t-il. Ce n'est qu'après signature qu'il s'est rendu compte de son infortune. Claude avait pourtant consulté plusieurs spécialistes des montages financiers avant de se lancer. Aujourd'hui, ce conseiller en gestion d'entreprise est

bien décidé à récupérer son argent, mais en tout état de cause il y laissera au moins 7 500 euros, soit 5 % du montant de l'investissement. Cette somme reste en effet acquise au promoteur quoi qu'il arrive. Le père de famille n'envisage pourtant pas de renoncer au dispositif Robien.

« Si je veux assurer un complément de revenu à ma jeune épouse, cette mesure reste la plus adaptée. Je suis en effet imposé dans la tranche à 37 % et j'ai déjà souscrit deux assurances-vie. A l'avenir, il faudra juste que je choisisse de meilleurs partenaires. »