

Toulouse, le 15 septembre 2006

Objet : Robien Recentré, Borloo :
Application des règles sur les plafonds de ressources

Chères Conseillères, chers Conseillers ,

Suite à la mise en œuvre des dispositifs « Robien Recentré » et « Borloo », vous êtes nombreux à nous questionner sur la possibilité de transformer un lot « Robien Recentré » en « Borloo ».

Ces demandes s'expliquent du fait que le dispositif « Borloo » permet des **avantages fiscaux complémentaires** par rapport à la loi « Robien Recentré » : amortissement de 65% au lieu de 50%, et abattement forfaitaire sur les loyers de 30% au lieu de 0%. En contrepartie, l'investisseur accepte des **conditions plus restrictives** pour la mise en location avec d'une part, des plafonds de loyers inférieurs de 20% environ et d'autre part, des plafonds de **ressources** pour le locataire.

Ces demandes sont d'autant plus logiques qu'il est facile de vérifier que la condition sur les plafonds de loyers n'est pas trop contraignante pour l'investisseur. Pour ce faire, il vous suffit de réaliser 2 simulations, une en « Borloo » et une en « Robien Recentré » puis de comparer le rendement financier final pour l'investisseur.

En revanche, il est beaucoup difficile d'apprécier les contraintes liées aux **ressources** du locataire car elles dépendent étroitement du marché locatif local lors de la mise en location.

Ainsi, même si elles n'impactent pas directement le rendement financier, elles peuvent s'avérer très préjudiciables dans la recherche des locataires et pénaliser le remplissage locatif qui est une des conditions majeures pour un investissement réussi !.

Afin d'optimiser ce remplissage locatif tout en satisfaisant aux exigences de notre contrat d'assurance **SECURIMMO**, nous avons mis en place **2 règles** pour accepter de prendre en gestion un bien sous dispositif « Borloo ».

Rappel des plafonds de ressources « Borloo »

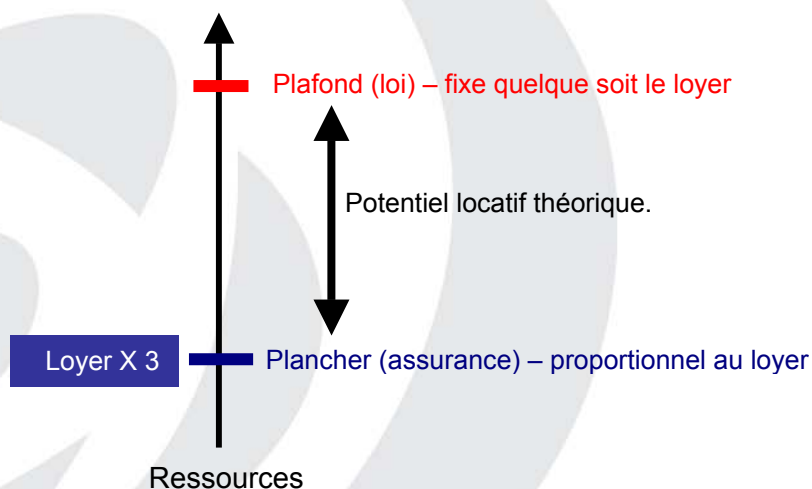
Elles ont été publiées dans le Décret n° 2006-1005 du 10 août 2006.

Composition du foyer locataire	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	32 268	23 968	21 971	21 822
Couple	48 226	35 198	32 265	29 332
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 971	42 138	38 627	35 115
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	69 440	50 996	46 747	42 497
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	82 204	59 855	54 867	49 879
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	92 502	67 517	61 890	56 264
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 10 308	+ 7 667	+ 7 028	+ 6 389

Règle n°1 : Potentiel locatif théorique

Il s'agit de s'assurer lot par lot que le potentiel locatif théorique entre le plancher des ressources et le plafond des ressources soit suffisant pour permettre au Service Location de trouver un locataire rapidement.

D'une part, ce plancher est imposé par l'assurance loyers impayés et d'autre part le plafond est imposé par la loi « Borloo » : il dépend de la zone de la résidence et de la catégorie du ménage qui occupe le logement et est indépendant du loyer.



Dans certains cas, ces 2 montants de ressources imposés au locataire peuvent être trop rapprochés l'un de l'autre et peuvent ne pas laisser un potentiel locatif suffisant. C'est pourquoi nous ne validons pas alors la gestion du logement concerné dans le cadre du dispositif « Borloo ».

L'application de cette règle n°1 se fait pour chaque lot, lors de l'élaboration de la grille de prix avec le promoteur.

Exemple : Programme Jardins d'Hermine– VANNES (zone B2)

LOT	Caractéristique
Niv	2
Lot	A204
SURF. APPT	49,63
TYP	2PC
balc. Ou terras.	17,04
Pkg	GC+E
SURF. POND. HABIT.	58,15
PRIX VENTE	159 900 €
LOYER PRINCIPAL HORS CH. (marché)	445 €
LOYER PARKING	88 €
LOYER TOTAL BRUT H Ch. (marché)	533 €
LOYER BORLOO	521 €
LOYER TOTAL BRUT + Charges	573 €
LOI	BP
Ressources min. (plancher assurance)	20 631 €
Ressources max. (Plafond Borloo)	21 971 €
Potentiel locatif théorique	1 340 €

Pour le lot A204 de la résidence Jardins d'Hermine, le potentiel locatif théorique est très insuffisant (le locataire doit gagner entre 20,6K€ et 22K€ par an). Omnium Finance ne peut raisonnablement pas accepter ce lot en gestion avec le dispositif « Borloo » car le potentiel de locataires éligibles est trop faible. Seul le dispositif « Robien Recentré » sera alors possible.

Règle n°2 : Analyse du marché locatif local

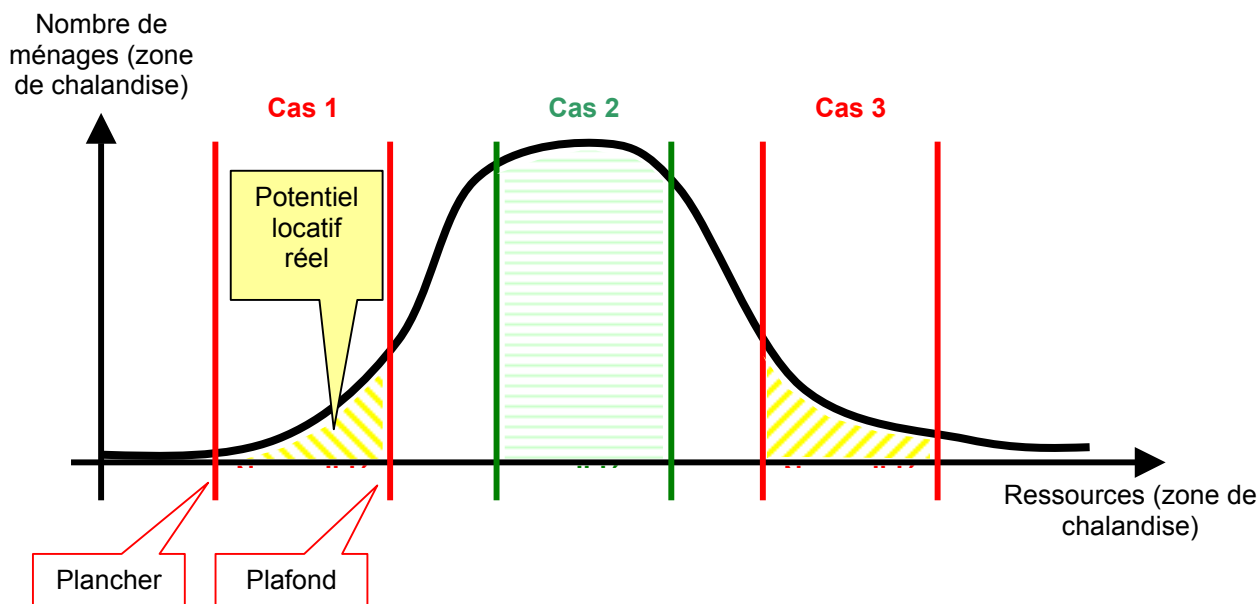
Le calcul du **potentiel locatif théorique** est nécessaire, mais non suffisant.

En effet, celui-ci peut répondre à nos critères, mais ne pas correspondre pour autant au profil des candidats locataires de la « zone de chalandise¹ » de la résidence.

Pour cette raison, une analyse complète est préalablement réalisée lors de l'étude de marché locative, avant la validation de commercialisation de la résidence par notre Comité de validation des opérations immobilières.

Il s'agit de s'assurer que les contraintes de ressources requises par la gestion d'un logement Borloo (plancher et plafond) sont en cohérence avec les ressources moyennes de la population locale cible pour remplir notre résidence.

¹ Zone rassemblant tous les candidats locataires potentiels de la résidence (en général : commune de la résidences et éventuellement communes limitrophes)



Dans l'exemple ci-dessus, les potentiels locatifs théoriques sont respectés (règle n°1) : ils sont identiques dans les 3 cas étudiés.

Cependant, dans les cas 1 et 3 : le positionnement de la résidence n'est pas satisfaisant en matière de ressources pour le locataire :

- dans le cas 1 : les loyers ne sont pas suffisamment élevés pour la cible locative locale
- dans le cas 3 : au contraire, les loyers sont trop chers pour la cible locative locale

Dans ces 2 situations : le **potentiel locatif réel** est insuffisant, la gestion des lots dans le cadre du dispositif Borloo est plus risqué, et ne recevra pas l'agrément de notre pôle ADB.

Cette analyse est réalisée pour chaque typologie de la résidence concernée, et chaque catégorie de ménage.

Conclusion

Ces règles de ressources sont strictement appliquées par le pôle ADB, sans dérogation possible.

Elles peuvent paraître parfois sévères mais sont indispensables.

Elles sont une garantie pour notre investisseur :

- que son logement correspond à un véritable potentiel locatif, tant quantitatif que qualitatif,
- que la location de son logement ne sera jamais pénalisée par les conditions de ressources,
- que son choix pour le dispositif Borloo peut être fait en toute sécurité, Omnim Finance s'étant préalablement assuré de l'adéquation des exigences fiscales avec le contexte économique local.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez consulter les fiches techniques sur ces nouveaux dispositifs sur Planet ou joindre le Service Information qui reste bien entendu à votre disposition au 0825.565.825 ou service.information@omnium-finance.com.

Très cordialement,

Pascal BERTHOMIEU,
Directeur du Pôle Conseil Investissement.

