

À QUELLES CONDITIONS UN PLACEMENT LOCATIF offre-t-il encore du potentiel aujourd'hui ? Les prix sont désormais orientés à la baisse et les taux de crédit repartent à la hausse. Une équation difficile à résoudre. Tour d'horizon des dispositifs fiscaux et, surtout, rappel des précautions à prendre avant de s'engager.

Régimes fiscaux : un paysage contrasté

Le Robien et le Borloo, s'ils sont les plus utilisés, ne sont pas les seuls dispositifs fiscaux avantageux à disposition des investisseurs. Les autres régimes (loueur en meublé, zones de revitalisation rurale, Malraux, Girardin) font, eux aussi, l'objet de discussions et devraient être en partie réformés à partir du 1^{er} janvier 2009 (voir La VF n° 3304 ainsi que les tableaux ci-dessus et page ci-contre). Quel potentiel conservent ces opérations aujourd'hui ?

Le budget 2009 le prévoit : le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) sera désormais réservé aux « vrais pros ». Le régime LMNP (location meublée non professionnelle) restera à votre disposition pour la plupart des investissements en résidences de services. Les résidences pour personnes âgées, les Ehpad notamment, gardent le vent en poupe, avec une rentabilité moyenne proche de 6 %. Ce secteur est l'un des plus sécurisés : les programmes sortent au compte-gouttes, les agréments étant accordés en petit nombre par l'Etat.

Sur le front des résidences de tourisme, en revanche, la prudence est de mise. Certaines zones sont saturées, les rendements locatifs ont baissé (4 % en moyenne) et l'abattement de 26 % sur les revenus fonciers dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) sera supprimé dès 2009. En résidences étudiantes – ou résidences d'affaires –, sous réserve de choisir avec soin son emplacement, de bonnes opérations peuvent encore être faites, notamment en couronne parisienne ou dans les grandes villes de province, avec un rendement brut de 4 à 5 %.

Du côté des vieilles pierres, malgré son plafonnement dans le projet de loi de finances 2009, le Malraux conserve des atouts.

Le Malraux garde du potentiel

Le concept : dans certaines zones protégées, comme les cœurs historiques, les propriétaires d'immeubles sont autorisés à déduire de leurs revenus fonciers les charges de restauration d'un logement destiné à la location. Le déficit qui en résulte est éventuellement imputable sans limite sur le revenu global.

Ce qui risque de changer avec le projet de loi de finances pour 2009 : à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses déductibles pourraient devenir plus nombreuses et l'avantage fiscal serait étendu aux locations à usage professionnel. En contrepartie de ces assouplissements, il faudrait s'engager à louer le bien pendant neuf ans, au lieu de six actuellement, et une

limite d'imputation du déficit foncier sur les autres revenus serait fixée. Par chance, l'administration a retenu un plafond élevé, tenant compte du fait que le Malraux reste l'une des seules mesures politiques publiques en faveur des biens historiques. Le plafond serait de 140 000 euros par an de dépenses déductibles en secteur sauvegardé, et de 75 % des dépenses (dans la limite de 100 000 euros) en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Autre nouveauté, la location devrait être effectuée au plus tard le 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle la première déduction a été opérée. A suivre à l'Assemblée nationale... ■

L'avantage de ce statut, à l'heure où l'on parle beaucoup des risques de vacance locative ?

« Les lots sont bien placés, car les secteurs sauvegardés se situent souvent en centre-ville, dans des quartiers historiques, le rêve des locataires », explique Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan. Enfin, le dispositif Girardin est le plus sévèrement corrigé par le projet de loi de finances 2009. Désormais plafonnée, son utilisation par des investisseurs semble offrir moins de potentiel actuellement, d'autant que peu de programmes ont été lancés ces derniers mois.

Dossier réalisé par Caroline Racapé