

# INTERETS PRIVES

OCTOBRE 2008  
658



Harcèlement  
publicitaire:  
comment  
se protéger

La revue d'information juridique au service des particuliers

## LOGEMENT



Fragile  
droit  
à la vue

## PLACEMENTS SANS RISQUE

Profitez  
de la hausse  
des livrets !

## TRAVAIL



La nouvelle  
donne  
des 35 H

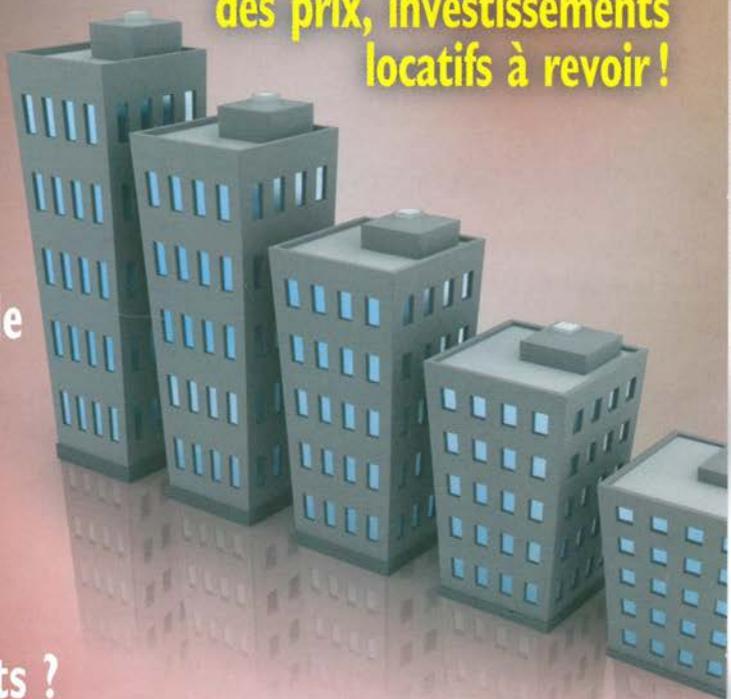
## SÉCURITÉ SOCIALE

Où en est-on des  
déremboursements ?

## DOSSIER

# L'immobilier au tournant:

Baisse des ventes et  
des prix, investissements  
locatifs à revoir !



# Investissement locatif : le « Robien » bientôt corrigé

*La loi Robien sur l'investissement locatif sera à nouveau modifiée cet automne pour la deuxième fois. Certaines communes au marché locatif jugé insuffisant seront supprimées du dispositif.*

En 2006, une première réforme avait tenté de mettre fin aux abus. Aujourd'hui, le « Borloo » plus rentable mais plus contraignant ne rencontre pas un grand succès.



Sur Internet, certains blogs font de ce sujet leur pain quotidien. La loi « Robien » a mobilisé journaux et télévisions pendant plusieurs mois avant l'été. Le ministère du Logement s'en est enfin saisi. L'article 15 de la loi de « Mobilisation nationale pour le logement » présentée au Sénat le 14 octobre prochain devrait modifier plusieurs mesures régissant l'investissement locatif. Ce dispositif permet aux acquéreurs d'un logement neuf de l'amortir sur 9 ans, en défiscalisant 50 % de sa valeur d'achat à condition de le louer comme résidence principale en respectant des loyers plafonds variables selon les régions.

**Booster du marché neuf.** Depuis sa mise en œuvre en 2003, ce système a rencontré un grand succès auprès des investisseurs : en 2006, quelque 60 000 appartements et maisons ont été vendus sous ce statut, soit 50 % de la construction de logements collectifs neufs. Dans certaines villes comme Toulouse, ce taux atteignait 80 % ! Ce succès a ses revers,

assez inquiétants pour exiger une réforme. Trop de logements ont été construits à la va vite n'importe où, vendus trop chers pour apporter à leurs acquéreurs la rentabilité promise. Un premier toilettage et une révision des plafonds de loyers en juillet 2006 n'ont pas suffi. Cette fois, certaines communes au marché locatif minuscule seront exclues du dispositif.

## UNE RÉFORME DEVENUE NECESSAIRE

Mais, au fait, pourquoi faut-il corriger la loi Robien ? Les acquéreurs de la première heure n'ont pas à se plaindre et ne se font guère entendre. Ceux qui ont acheté en 2003 ou 2004 à des prix raisonnables dans des villes où existait bien un marché locatif ont même fait d'excellentes affaires : les plafonds de loyers étaient assez hauts (parfois plus que le niveau du marché local) pour assurer de bonnes rentabilités en gagnant sur tous les tableaux.

**Trop de demandes.** Le « hic », c'est qu'en quelques années, le succès de ce dispositif a attiré des prescripteurs de produits financiers qui l'ont vendu, massivement, au même titre que des contrats d'assurance-vie. Il n'était plus question d'acheter un appartement de trois pièces à Strasbourg ou à Montpellier et d'en attendre un certain loyer, mais de s'assurer une rentabilité financière, une économie fiscale et une plus-value.

**Les dérives de la « défisc ».** Avides ou crédules, de trop nombreux acheteurs se sont laissés séduire par des slogans faciles : pour « 200 euros par mois, sans apport personnel », ils devenaient propriétaires, une aubaine ! La plupart d'entre eux ont signé les yeux fermés, ou presque, l'acquisition à un prix trop élevé d'un logement situé loin de chez eux sans même se renseigner sur le quartier, le niveau des loyers qui y étaient pratiqués et le nombre de logements prévus à cet endroit.

Calculés très généreusement par rapport à la réalité des marchés, les loyers retenus dans les simulations laissaient envisager des rentabilités théoriques de 5 à 7 % même lorsque les promoteurs augmentaient indûment les prix de vente.

## TROP D'IMMEUBLES VIDES

Plusieurs mois après leur livraison, bon nombre de ces logements construits dans des villes moyennes comme Carcassonne, Quimper, Vannes, Colmar... sont vides. Les immeubles de qualité médiocre, tous livrés au même moment et proposés pour des loyers trop élevés à des locataires trop peu nombreux, ont déséquilibré des marchés locatifs parfois quasi inexistantes. Sans revenu pour rembourser leurs crédits, certains propriétaires se retrouvent confrontés à d'inextricables difficultés financières. Pire, ceux qui avaient emprunté à taux variable ont vu leurs mensualités augmenter subitement. Au bout de douze mois sans locataire, l'administration fiscale annule l'avantage qui avait, dans la plupart des cas, motivé toute l'opération (voir article suivant).

**Information fautive.** Personne ne connaît le nombre de ces opérations « catastrophe ». Plusieurs milliers sans doute pour lesquelles des propriétaires ont déposé une plainte relayée par des avocats du cabinet Lecoq Wallon et Associés. Hélène Féron en fait partie et elle réfléchit à un moyen de poursuivre les vendeurs ou les notaires pour défaut d'information sur le risque de ces opérations, « car le meilleur argument des prescripteurs est de dire aux acquéreurs qu'ils n'auront à se soucier de rien, ni de trouver un locataire, ni de baisser leurs loyers le cas échéant, ni de se préoccuper de la gestion de leur bien... Preuve en est qu'ils avaient tort ». Les promoteurs immobiliers, comme le ministère du Logement et de la Ville, préfèrent ramener le chiffre des logements Robien en difficulté à « 2 % » à peine des 220 000 construits puis vendus sous ce régime. C'est sans compter sur tous ceux acquis en 2006, année de pic des prix et des volumes de ventes, qui arriveront sur le marché cette année.

## PROJET DE LOI : EXIT LA ZONE C !

Les modifications prévues par le projet de loi devraient mettre fin à ces excès et arrêter la machine à construire idiot qu'avait engendré le système. L'investissement Robien sera désormais territorialisé et réservé aux zones les plus tendues. La zone C correspondant aux communes rurales ou de moins de 50 000 habitants hors des grandes agglomérations sera exclue du dispositif dont la nouvelle carte sera réétudiée tous les trois ans. Ces bonnes intentions risquent toutefois de se heurter à deux difficultés au moins : il faudra d'abord convaincre les maires parlementaires de la zone C – et ils sont nombreux – de voter ce texte. Il faudra ensuite redonner confiance aux promoteurs et aux investisseurs. Il faut quatre ans au moins pour monter un programme immobilier. Même si son éligibilité au « Robien » dépend de la date de la signature des actes chez le notaire, ce flou crée de l'incertitude, le pire ennemi de l'investisseur.

Les investisseurs particuliers réclament depuis des années que soit défini un statut juridique pour les « bailleurs », afin de ne pas subir sans cesse les effets de la modification des textes.

# Mauvais investissement défiscalisant : que faire ?

*De graves problèmes peuvent se faire jour après la livraison d'un appartement « loi Robien ou Borloo ». Pour certains, des solutions existent au prix d'importantes concessions.*

Depuis quelques mois, les médias se font l'écho de personnes en difficultés financières à la suite d'investissements locatifs dans le cadre de l'amortissement Robien ou Borloo. C'est un peu la rançon du succès pour ces dispositifs, très prisés des particuliers, qui ont permis la construction de plusieurs centaines de milliers de logements..., quelquefois, sans considération des réalités de la demande locative là où fleurissaient les programmes !

Les raisons de l'engouement pour le dispositif « Robien » sont bien connues : faire un placement qui réduit très fortement l'impôt sur le revenu tout en se constituant un patrimoine de rendement. Sur le papier, le principe du

Robien est très séduisant : l'acheteur d'un logement locatif neuf peut déduire de ses revenus fonciers (loyers) 50 % du prix d'acquisition du bien sur une période de neuf ans. Quant au dispositif Borloo neuf, il permet de déduire jusqu'à 65 % du prix d'acquisition sur quinze ans. En outre, ce dernier mécanisme permet d'appliquer une déduction spécifique de 30 % aux revenus bruts fonciers.

Revers de la médaille, les économies d'impôt promises ont pour contrepartie le respect par le bailleur d'obligations : il doit s'engager à louer le bien nu à titre de résidence principale du locataire pendant neuf ans minimum. Dans les deux dispositifs, les loyers sont limités par des plafonds qui varient en fonction

## **BAISSER LE LOYER POUR TROUVER DES LOCATAIRES**

Les époux C. ont acquis en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) un F2 loi Robien dans le Sud-Ouest qui leur a été livré en bon état dans les délais prévus. Ce n'est qu'après avoir constaté qu'il n'y avait toujours aucun locataire cinq mois après la mise en location que ces investisseurs ont commencé à s'inquiéter. S'ensuivent alors des échanges de courriers avec le mandataire chargé de la gestion. Comme cela arrive parfois, il s'est avéré nécessaire de baisser le loyer à deux reprises... Finalement, ce n'est qu'au bout du treizième mois qu'un locataire est trouvé pour un loyer de 400 euros, contre les 480 euros initialement annoncés. Souscrite par les époux, l'assurance vacance locative prévoyait une franchise de trois mois et était limitée à six mois. Les époux C. ignoraient, par ailleurs, que l'avantage fiscal peut être remis en cause si le bien n'est pas loué. Inquiets, ils ont décidé de contacter l'administration fiscale avant la fin de la période de douze mois en lui présentant un dossier étayé. Selon eux, celle-ci a compris leur situation, d'autant qu'un locataire a été trouvé à partir du treizième mois. Les problèmes ne se sont toutefois pas arrêtés à ce moment-là puisque d'autres carences locatives sont survenues par la suite, grevant encore un peu plus la rentabilité de l'opération. Pour l'heure, le bien est loué et l'investissement reste « moyennement rentable », aux dires des époux C. Pour combien de temps encore ?

de zones géographiques. Dans le Borloou neuf, les avantages fiscaux plus importants qu'en Robien sont la contrepartie de loyers inférieurs à ceux du marché et du respect de critères de ressources pour le locataire.

Ces impératifs peuvent engendrer de graves problèmes: en cas d'absence de locataire, la perte de l'avantage fiscal (voir encadré p. 38) et un rendement insuffisant. Cette situation n'est pas toujours sans remède. Dans la plupart des cas, il faudra accepter une moindre rentabilité de l'opération pour ne pas être obligé de vendre pour payer ses dettes. Parfois, cela sera pourtant préférable. Explications et marche à suivre pour éviter le pire.

## PAS DE LOCATAIRE: DOUBLE DIFFICULTÉS

L'absence de locataire a deux conséquences.

### Financement de l'investissement.

Les carences locatives grèvent tout d'abord la rentabilité de l'opération puisque les loyers servent généralement à rembourser un emprunt bancaire. L'investisseur ne doit pas hésiter à demander au gestionnaire du bien pour quelle raison celui-ci reste vide après plusieurs mois de mise en location. Celui-ci proposera parfois des baisses de loyers au propriétaire. Mieux vaudra les accepter si le montant initial a été surévalué: l'essentiel est de trouver un locataire pour occuper le bien.

**Perte de l'économie d'impôt.** Faute de locataire, l'administration se réserve le droit de remettre l'avantage fiscal en cause si le bien n'est pas loué dans les douze mois consécutifs à sa livraison (voir encadré). De quoi angoisser des contribuables dont l'appartement acheté au prix fort demeure désespérément inoccupé!

En cas de contrôle de l'administration fiscale, il faut être en mesure de prouver que tout a été mis en œuvre pour qu'un bail soit signé: preuves du mandat de location donné à une agence, annonces dans la presse, etc. Moyennant quoi, les agents du fisc se montreront parfois



compréhensifs. Les époux C. dont le bien n'a pas trouvé preneur pendant treize mois en ont fait l'heureuse expérience. Ils ont choisi d'être proactifs et de se manifester spontanément auprès de leur centre des impôts pour expliquer leur situation (voir en encadré, p. 36, leur témoignage).

## CHANGER DE GESTIONNAIRE

Bien des propriétaires en colère sont d'abord tentés de résilier le mandat confié au gestionnaire du bien. Problème: la résiliation du mandat de gestion n'est pas toujours aisée à mettre en œuvre: «Elle s'effectue souvent à date fixe, tous les ans ou tous les trois ans. Il faut donc être vigilant en respectant scrupuleusement les périodes de préavis», prévient Benjamin Nicaise, président de Cérénicimo, plateforme de sélection de produits immobiliers. «Mieux vaut donc vite commencer par lui faire part de son incompréhension tout en se ménageant des preuves écrites à l'aide de courriers explicites par lettre recommandée. La résiliation n'en sera ensuite que plus simple», complète-t-il. Reste qu'après un certain délai de vacance des lieux, le mal est fait (perte de rentabilité)... D'où l'intérêt de s'être assuré contre l'absence de locataire.

**Assurances à effets limités.** Bien souvent, les promoteurs proposent des

**La hausse des prix a fait baisser la rentabilité du «Robien». Le financement annoncé du revenu de solidarité active par une taxe de 1,1 % sur les revenus fonciers n'aidera pas à rassurer les investisseurs.**

assurances remédiant aux carences locatives. Séduisant ! L'ennui, c'est qu'elles seront souvent inopérantes car elles prévoient des franchises et des durées d'indemnisation limitées. « Il est préférable de privilégier les assurances loyers impayés », conseille pour sa part Benjamin Nicaise : « Un bien correctement évalué et bâti à un endroit où le potentiel locatif a été correctement étudié doit pouvoir se louer sans problème tandis que personne n'est à l'abri de locataires faisant face, à un moment, à des difficultés financières ».

### REVENDEZ ?

« Dans le cas d'un bien qui justifierait une très forte baisse de loyer pour trouver un locataire, celui initialement prévu ayant été surévalué, il convient d'étudier les possibilités de revente. C'est un calcul que doivent effectuer les investisseurs concernés, afin d'arbitrer leur décision entre forte baisse de loyer ou revente avec un risque de moins-value. » Tel est le point de vue de Claudy Giroz, présidente d'une association de défense d'investis-

seurs (ADIM). Selon elle, la question se pose surtout quand le bien a été acheté au moyen d'un crédit à taux variable qui remonte fortement aujourd'hui... Des mensualités plus élevées à rembourser, moins de loyer que prévu... Alors revendre, même à perte, peut devenir un moindre mal.

**Où aller en justice.** Si aucune solution ne peut être trouvée pour sortir l'investisseur de ses difficultés, la voie judiciaire reste envisageable. « Une bonne piste peut être de commencer par prouver que le commercialisateur du produit n'était pas en règle avec la législation, qu'il s'est fait passer pour un conseiller financier et non un agent immobilier et qu'il a appliqué une méthodologie de vente dont le but était de faire miroiter l'économie d'impôt à l'investisseur tout en lui cachant la réalité immobilière », estime Claudy Giroz. Déjà des avocats fourbissent leurs armes pour plaider sur le terrain de l'obligation d'information (voir article p. 35). Quant à eux qui se sont fait vendre du Robien alors qu'ils ne payaient presque pas d'impôt, ils ont quelques chances d'émouvoir les juges.

## PERTE DES AVANTAGES FISCAUX : DANS QUELS CAS ?

Plusieurs hypothèses peuvent justifier la perte de l'avantage fiscal.

- Le bien doit tout d'abord être loué dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux, faute de quoi l'avantage fiscal pratiqué la première année est repris. Il peut, bien sûr, arriver que le locataire initial prenne congé. Dans ce cas, l'administration consent à laisser au propriétaire un délai d'un an pour conclure un nouveau bail. En contrepartie, elle exige de lui qu'il fasse le nécessaire pour relouer le bien, en prouvant qu'il a demandé la publication de petites annonces ou qu'il a confié la gestion du bien à une agence spécialisée (Instruction 5 D-3-05). Dans ce cas, le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle le non-respect d'une condition est constaté est majoré du montant des amortissements déduits.
- Respect des plafonds. Le dispositif Borloo connaît une petite spécificité : en contrepartie de conditions de ressources du locataire, une déduction spécifique de 30 % est autorisée. Si cette seule condition n'est pas respectée, seule cette déduction est reprise.
- En cas de revente du bien avant l'expiration de la période de neuf ans, il faut rembourser à l'État tout l'avantage fiscal obtenu depuis le début de l'investissement. Le législateur a néanmoins prévu qu'aucune remise en cause n'est effectuée si le non-respect de l'engagement intervient à la suite de l'invalidité, du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune.