BONUS FISCAL

Louer social, ça rapporte !

Décotes à l'achat, aides aux travaux de rénovation ou garanties de paiement du loyer: découvrez les charmes de la location solidaire, que le gouvernement a décidé de promouvoir.

PAR MORGANE REMY

Loger une clientèle modeste, voire très modeste ? Dans l'esprit de la plupart des bailleurs, voilà qui n'irait pas sans des impayés, ni même une dégradation du bien. Ou ne se justifierait que pour les logements mal placés ou mal isolés, difficiles à louer autrement. Et, dans tous les cas, au prix d'un rendement pâlichon… Eh bien, c'est tout le contraire ! Améliorés au fil des ans, les dispositifs d'incitation à la location sociale ne manquent en effet pas d'atouts, malgré le sacrifice qu'ils imposent sur le montant de loyer. C'est ainsi que Loc'Avantages, ex-bonus Cosse, fait bénéficier depuis le 1er janvier d'une réduction d'impôts variant de 15 à 65% du montant de loyer encaissé, tandis que l'achat en «prêt locatif social» (PLS), destiné au neuf, donne accès à un taux de TVA préférentiel de 10%. Quant à l'«usufruit locatif social» (ULS), aussi dédié au neuf, il permet de toucher, à l'issue de l'opération, l'équivalent de dix à quinze ans de loyers différés, en franchise d'impôts. Comme vous le découvrirez, grâce aux aides, ces montages sont en général plus sûrs et plus rentables qu'un achat classique dans l'ancien, ou qu'une acquisition dans le neuf en Pinel. «De plus en plus de trentenaires, qui cherchent à donner du sens à leur premier investissement, se laissent séduire. Mais ils veillent aussi à sécuriser les conditions financières», indique Carol Poméon, directrice du développement à la fédération Habitat et Humanisme, une association qui promeut ces opérations. Retrouvez nos conseils pour faire comme eux.

À QUEL TYPE DE BIENS CES DISPOSITIFS S'APPLIQUENT-ILS ?

Le bonus Loc'Avantages est applicable dans le neuf, comme dans l'ancien, du moment que le bien est loué vide. Vous pouvez même l'actionner si vous êtes déjà propriétaire, et que votre occupant s'apprête à quitter les lieux, en sollicitant alors un conventionnement. Par ailleurs, la version en vigueur depuis janvier devrait améliorer la couverture du territoire. Alors que les plafonds de loyers à respecter relevaient jusqu'ici

« NOTRE RENDEMENT NET SERA DE 4,4%, MALGRÉ UN LOYER TRÈS SOCIAL. »

Marc et Mireille Travers,
retraités, à Saint-M'Hervé (35)

LEUR DISPOSITIF :
Loc'Avantages avec travaux

MARC JOSSE POUR CAPITAL

«Pour louer un 52 mètres carrés à Vitré (35), estimé à 75 000 euros avant travaux, nous avons choisi l'ancienne version de Loc'Avantages. Sur les 53 000 euros de rénovation qu'il nécessitait, nous avons touché 10 263 euros de l'Anah et 8 017 euros d'Action Logement. Malgré un loyer de seulement 400 euros, l'abattement de 85% sur les revenus permettra, les travaux finis, d'espérer 4,36% de rendement net. Nous pensons y loger un de nos locataires dont le logement doit être rénové et qui, s'il a toujours payé son loyer, ne bénéficie que d'un titre de séjour, et n'a pas de CDI. La gestion sera assurée par l'agence Soliha, dont les frais de 7% seront déductibles des loyers, avec les intérêts du prêt travaux et la taxe foncière. De quoi créer un déficit foncier, imputable sur le revenu global.»

DAMIEN GRENON POUR CAPITAL

« AVOIR UN GRAND CŒUR N'EXCLUT PAS D'AVOIR LA TÊTE SUR LES ÉPAULES. »

Edith Castillon-Boury, 65 ans, retraitée, à Rueil-Malmaison (92)

SON DISPOSITIF :
Loc'Avantages très social

«Pour un trois-pièces près du lycée La Providence à Amiens (80), reçu en héritage, j'ai opté voici six ans pour l'ancienne version de Loc'Avantages, en signant avec l'association Habitat et Humanisme, qui sous-loue le bien pour 327 euros par mois. Je n'ai pas à m'en plaindre : la déduction spécifique dont je bénéficie, de 85% sur les loyers perçus, me permet de réduire à 45 euros mon sacrifice financier mensuel. Ce moindre rendement est compensé par l'absence d'impayés de loyer ou de vacance locative, et la promesse d'une remise en état du bien à l'issue de l'opération. De plus, le locataire est suivi par des bénévoles, ce qui correspond à mes valeurs. Je pense étudier l'opportunité de basculer à la nouvelle version, dès juillet, pour un engagement de six ans.»

d'un référentiel national divisé par zones, trop imprécis, ils seront en effet calculés à partir des baux de marché réellement observés, et propres à chaque ville (et à chaque arrondissement à Paris, Lyon et Marseille). De quoi rendre envisageable le dispositif dans les grandes métropoles, et les quartiers cotés. Mêmes emplacements de choix pour les dispositifs dédiés au neuf. «Nos programmes se situent à Levallois-Perret (92), Saint-Germain-en-Laye (78), mais aussi à Nantes, Bordeaux, Lyon…», énumère Nicolas de Bucy, directeur général adjoint de Perl, le précurseur de l'ULS. Avec le PLS, il s'agira plutôt de petits programmes, dans lesquels un ou deux logements seront proposés aux investisseurs individuels. Dans les deux cas, vous obtiendrez une décote de prix. Elle sera de 15 à 40%, suivant la durée de l'opération, avec l'ULS. Et grimpe parfois à 20% avec le PLS, rabais de TVA inclus. C'est ainsi qu'à Chartres (28), rue Gabriel-Péri, un trois-pièces de 77 mètres carrés a récemment été vendu à 187 000 euros. «A comparer à un tarif standard, pour des biens équivalents du programme, de 235 000 à 238 000 euros», détaille Gaëlle Duranton, d'Appart&Sens.

EST-IL POSSIBLE DE VISER UN LOGEMENT AVEC TRAVAUX ?

Oui, mais dans le seul cas de Loc'Avantages. Ce sera alors particulièrement conseillé : le conventionnement signé avec l'Anah (Agence nationale d'amélioration de l'habitat) donne en effet droit à des subventions, dans une limite de 18 000 euros pour une rénovation énergétique, et de 25 000 euros pour une rénovation lourde. «Elles permettent de financer jusqu'à 25% des travaux engagés», souligne Jack Dupe, directeur de l'Adil du Maine-et-Loire. En ajoutant les aides d'Action Logement et de certaines collectivités locales, c'est jusqu'à la moitié des travaux qu'il est possible de faire prendre en charge. Rappelons que le reste de la facture viendra non seulement en déduction des loyers encaissés, mais aussi, en cas de reliquat, de votre revenu global, dans une limite de 10 700 euros par an. De tels chantiers vous font peur ? Sachez qu'à l'instar d'une agence immobilière classique, les associations en charge du mal-logement, comme Habitat et Humanisme, proposent à la vente des biens à rénover, qu'elles ont reçus en donation ou en legs. Et qu'elles peuvent monter le dossier à votre place, en gérant la maîtrise d'œuvre.

DE COMBIEN FAUDRA-T-IL RABOTER MON LOYER ?

Parfois de 100%, comme dans le cas de l'ULS ! Avec ce dispositif, il s'agit en effet de n'acheter que la nue-propriété du logement, pour en confier l'usufruit à un organisme HLM, durant dix à vingt ans. Ce n'est qu'à la fin du démembrement, une fois l'usufruit restitué, que vous empocherez les revenus locatifs. La décote de loyer est heureusement moindre avec les autres dispositifs, où vous gardez la pleine propriété du bien. Avec Loc'Avantages, si elle atteint 45% dans le cas des locataires très sociaux (option dite Loc 3), elle ne sera plus que de 30% pour l'option «sociale» (aussi appelée Loc 2), et de 15% pour l'option intermédiaire (Loc 1). Sachez que ces rabais, s'ils restent élevés, seront en partie compensés par un meilleur taux d'occupation que dans le cas d'un bien loué de manière classique. Il est par ailleurs possible de se couvrir contre les impayés : soit en confiant la gestion à l'association Habitat et Humanisme qui, en tant qu'agence immobilière à vocation sociale (AIVS), a obtenu l'application de la garantie publique et gratuite Visale, quel que soit le locataire ; soit en signant directement le bail avec une de ces associations dédiées au mal-logement, qui sous-louera ensuite le bien. Tout risque d'impayé, comme de dégradation, sera alors supprimé.

AURAI-JE LE CHOIX DE MON LOCATAIRE ?

Pas toujours : dans le cas de l'ULS, c'est l'organisme HLM, usufruitier, qui gérera le bien durant le démembrement, et aura donc la main sur la sélection des locataires. Mais dans les autres cas, vous pourrez choisir entre les dossiers, à condition que le futur occupant respecte des plafonds de revenus, d'autant plus bas …

Avec Loc'Avantages, la réduction d'impôts atteint jusqu'à 65% des loyers facturés

••• que le rabais de loyer sera élevé. Par exemple, pour accéder à l'option Loc 2 de Loc'Avantages, il ne devra pas gagner plus de 21 139 euros par an dans le cas d'un célibataire, et de 40 966 euros dans le cas d'un couple avec deux enfants. Plafonds qui, pour l'option Loc 3, la plus sociale, tombent respectivement à 11 625 et 22 665 euros.

DE QUEL MONTANT SERA MON BONUS FISCAL ?

Avec Loc'Avantages, la réduction d'impôts variera de 15% (en Loc 1) à 35% (en Loc 2) des loyers facturés. Elle sera bonifiée de 5% si vous décidez de passer par une agence sociale (soit respectivement 20% et 40% d'avantage fiscal). De quoi compenser la commission de gestion, de 7 à 8%, qu'elle prélèvera. Dans le cas de Loc 3, qui oblige à passer par ce type d'intermédiaire, la réduction atteindra même un maximum de 65% ! Pour ne rien gâcher, des primes d'intermédiation, de 3 000 euros maximum, sont alors prévues la première année. «Certaines collectivités locales, comme le département du Doubs, abondent ce bonus, pour capter davantage de logements privés», complète Michel Pelenc, directeur général de Soliha. Sachez toutefois que cet avantage relève du plafonnement global des niches fiscales à 10 000 euros par an. Attention, donc, à bien calibrer votre option, si jamais vous percevez d'autres crédits d'impôts. A noter : si le PLS n'octroie pas, en tant que tel, de bonus fiscal, il est le plus souvent associé à Loc'Avantages. «Quant aux biens placés en ULS, ils sont exonérés d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et de taxe foncière», rappelle Nicolas de Bucy.

AU FINAL, QUELLE RENTABILITÉ ESPÉRER DE CES DISPOSITIFS ?

C'est bien simple : avec Loc'Avantages, grâce au bonus fiscal, la rentabilité sera souvent meilleure que celle d'une location aux prix du marché ! C'est ainsi que, selon les calculs de l'Adil du Maine-et-Loire, le rendement net, pour un bailleur à la tranche marginale de 30%, d'une maison T4, pour laquelle 48 000 euros de travaux ont été engagés (dont 12 000 payés par l'Anah), et louée en option Loc 2, serait de 5,9% net à Lille, contre 4,2% pour les loyers de marché. L'équation fonctionne aussi dans les villes les plus chères : à Bordeaux, la rentabilité atteindrait 3,3%, contre 2,7% sinon. Et à Lyon, les taux respectifs seraient de 2,5% et 2%. «Nous visons entre 3 et 8% de rendement brut, et refusons les biens qui ne seraient pas rentables», confirme Anne-Sophie Thomas, cofondatrice de l'agence spécialisée Gestia Solidaire. Vous pourrez aussi profiter d'un effet d'aubaine : même si ce n'est pas l'esprit du dispositif, l'opération sera très rentable pour les appartements en rez-de-chaussée, sombres ou mal agencés. Ils bénéficieront en effet du même bonus fiscal, alors qu'ils auraient de toute façon nécessité une décote de loyer pour trouver preneur. Les espoirs de rendement sont aussi excellents dans le neuf. Ainsi, en associant PLS et Loc'Avantages, la rentabilité de notre trois-pièces de 77 mètres carrés, à Chartres, variera, selon l'option, de 4,7 à 5%. Côté ULS, le gain final dépendra surtout de l'évolution de la cote immobilière. Le programme Nymphéas, à Vincennes (94), vendu au début des années 2000 à une moyenne de 1 545 euros le mètre carré, après 50% de décote, vaut... six fois plus aujourd'hui, en pleine propriété. ■

DAMIEN GRENON POUR CAPITAL

J'AI BÉNÉFICIÉ D'UNE DÉCOTE DE 50% À L'ACHAT.

Bertrand Pullès, 53 ans,
cadre dirigeant à Paris (75)

SON DISPOSITIF :
l'usufruit locatif social (ULS)

«J'ai investi voici vingt ans, en visant un trois-pièces de 90 mètres carrés à Levallois-Perret (92), près du centre commercial So Ouest, qui était à construire. En contrepartie d'un démembrement sur vingt ans, j'ai obtenu 50% de décote, pour un appartement qui vaut aujourd'hui 750 000 euros, soit près de six fois plus ! L'accompagnement de Perl, qui s'est assuré du relogement du locataire par le bailleur social et de la remise en état du bien, a été excellent. Je vais désormais le mettre en location classique, pour 1 800 à 2 000 euros par mois, ce qui constituera un complément de revenu à la retraite. J'ai aussi réinvesti, voici trois ans, dans un 90 mètres carrés. La décote n'est cette fois que de 33%, pour un démembrement sur dix ans.»