

# Problèmes et solutions...

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S



Loiselet & Daigremont

## É D I T O

### L'approche fiscale de l'investissement immobilier et le maintien à domicile des personnes âgées

semblent des sujets très éloignés l'un de l'autre, pour ne pas dire aux antipodes l'un de l'autre... Et pourtant... Ils concernent l'un et l'autre ce à quoi nous sommes probablement le plus attachés : « notre chez-soi » .

Ce nouveau numéro de La Lettre de Loiselet & Daigremont est ainsi consacré à cette préoccupation majeure des Français : le logement comme patrimoine et comme lieu de vie.

- Maintien à domicile des personnes âgées : des aides existent !
- Investissement immobilier « fiscal » : problème ou solution ?

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

## Maintien à domicile, la solution à un problème

Nous avons abordé la question du « vieillir à domicile » à plusieurs reprises, et ce sujet nous vaut, à chaque fois, un nombre grandissant d'interrogations. Le vieillissement général de la population nous rend tous concernés, un jour ou l'autre, par cet aspect de la vie. Une chute, un retour d'hospitalisation, une perte d'autonomie due à un début d'Alzheimer... Dans ces situations, il faut en général prendre une décision rapide... Et les familles méconnaissent souvent les marches à suivre.

Le choix entre le maintien à domicile ou le placement en établissement spécialisé se pose régulièrement. Il faut savoir qu'une enquête britannique réalisée il y a quelques mois montre que le coût du placement en établissement spécialisé, pour la société et pour les personnes concernées, est quatre fois plus élevé que ce que représente l'aide au maintien de ces personnes dans leur

logement. Mais surtout, cette dernière solution est souvent beaucoup moins traumatisante pour les membres de la famille, même si elle contraint à une attention renforcée.

Lorsque la question se pose dans une famille, tout le monde s'interroge sur les solutions à mettre en œuvre. Les services qui permettent le maintien à domicile existent sous différentes formes (associations, services de l'État ou des collectivités locales, entreprises privées). À ce jour, il existe bien des aides qui peuvent être allouées aux utilisateurs de ces services de maintien à domicile.



### Petits rappels...

L'aide spécifique pour le maintien à domicile des personnes âgées, l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) peut être accordée, à partir de 60 ans, et a pour but de financer une aide pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne.

Elle peut être utilisée pour une aide technique (aide à la toilette, garde-malade) ou une aide à la vie quotidienne (courses, préparation des repas, petit ménage, téléalarme, pédicure, etc.). Le montant de l'aide dépend du degré de perte d'autonomie et des ressources de la personne.

Le degré de perte d'autonomie est évalué par une équipe médico-sociale (assistante sociale en général). Il faut environ deux mois entre le début de la demande et l'obtention de l'aide. Le montant de l'aide peut être utilisé librement par la personne âgée. Elle peut financer un emploi direct (attention alors aux difficultés de remplacement en cas d'absence pour maladie et lors des congés payés, et à la gestion des possibles conflits du travail) ou une structure

prestataire, qui est l'employeur des intervenants (ce qui évite alors tous les problèmes de gestion du personnel).

Le dossier de demande d'APA peut être obtenu en mairie. Il est également téléchargeable sur Internet.

Rappelons enfin que M&D, société de services à la personne du groupe Loiselet & Daigremont, spécialisée dans l'aide au maintien à domicile de personnes âgées ou dépendantes, peut apporter son expérience sur l'ensemble de ces démarches.

M&D opère en mode prestataire. Ce sont par conséquent les salariés de l'entreprise qui interviennent : l'utilisateur n'est donc pas directement l'employeur. La famille n'a pas à gérer les nombreux aspects et contraintes du contrat de travail, comme les remplacements pendant les vacances.

Solutions adaptées, prise en compte de l'humain, valeurs familiales, M&D est à votre écoute au 01 55 37 37 70 ou sur Internet : [www.metd.fr](http://www.metd.fr).

# L'investissement immobilier « fiscal » : problème ou solution ?

Le dispositif Duflot est pour certains professionnels un avantage fiscal réaliste ; pour d'autres, il suscite une interrogation et un doute sur le long terme.



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le nouveau modèle de défiscalisation pour les investisseurs dans l'immobilier résidentiel a déjà fait couler beaucoup d'encre. Le « Duflot » succède au « Scellier », inspiré par le député François Scellier. La crise immobilière démarrée en 2008 réclamait à l'époque des mesures fortes. Sauver l'activité immobilière, les entreprises du bâtiment (le BTP représente près de 10 % des salariés de l'ensemble des secteurs économiques) était alors la priorité majeure. Le résultat a été un dispositif puissant, dont les performances ont atteint 55 000 opérations d'investissement locatif en 2009, et jusqu'à 73 000 unités en 2011.

Grâce à une réduction d'impôt en pourcentage du prix du logement, conditionnée à des plafonds de loyers proches des prix du marché, assortis, à compter de 2011, de conditions de revenus des locataires rendant éligibles près de 90% de la population, le « Scellier » a été une incontestable réussite pour le secteur.

Le nouveau système répond à une promesse électorale de François Hollande, qui a voulu maintenir un avantage en terme d'investissement locatif, mais dans un cadre social, avec un plafonnement de la niche fiscale, établi à 10 000 € par foyer.

Si l'on compare le dispositif du « Duflot » à ceux du « Scellier », les critères d'éligibilité – codifiés dans le décret du 29 décembre 2012 – se rapprochent du

précédent, avec une vocation affichée plus sociale.

Le nouveau dispositif vise, tout comme l'ancien, à la production d'un parc locatif accessible aux ménages des classes moyennes, tout en palliant certains manques. Le mécanisme général prévoit :

- une réduction d'impôt sur le revenu de 18%,
- étalée sur 9 ans,
- un investissement annuel maximum de 300 000 €,
- et un prix du logement plafonné à 5 500 € du m<sup>2</sup>.

Il propose néanmoins deux aménagements majeurs :

- en premier lieu, le précédent taux de réduction n'était que de 13%, contre 18% actuellement,
- par ailleurs, l'investisseur peut désormais réaliser deux investissements par an (dans la limite des montants maximums) alors qu'il ne pouvait en réaliser qu'un seul sous l'empire du dispositif antérieur.

L'obligation imposant au promoteur une proportion de logements en accession sociale est également une nouveauté réglementaire. Dans un souci de mixité sociale, seule une partie limitée des logements peut bénéficier du dispositif (fixée par décret, dans la limite de 80%) au sein d'un même immeuble de plus de 5 appartements.

Dans le nouveau dispositif, la préoccupation environnementale est significative, dans le sens où les normes retenues sont celles auxquelles la quasi-totalité de la production répond déjà (label BBC Effinergie RT 2005 pour les programmes initiés avant 2013, et la RT 2012 pour les nouveaux programmes). Mais il aurait été sans doute judicieux, comme pour le PTZ+, de renforcer le dispositif pour les résidences qui feront l'effort de se labéliser HPE 2012 (Haute Performance Energétique, avec une amélioration de 10% par rapport à la RT 2012) et THPE 2012 (Très Haute Performance Energétique), avec une amélioration de 20% par rapport à la RT 2012).

Les loyers pratiqués doivent être inférieurs de 20%, en moyenne, aux prix du marché libre, avec application d'un loyer mensuel maximum au m<sup>2</sup> (entre 16,52 €/m<sup>2</sup> et 8,59 €/m<sup>2</sup> selon la zone géographique) et d'un coefficient de pondération, prenant en compte la superficie du logement.

La mesure intègre le principe selon lequel les prix au m<sup>2</sup> varient avec la taille des logements (plus élevés sur les petits logements et plus faibles sur les surfaces plus importantes). Le loyer d'un studio parisien pourra donc monter jusqu'à 20 €/m<sup>2</sup>.

C'est évidemment la contrepartie la plus forte demandée aux investisseurs... en apparence. La tentation du propriétaire de fixer son loyer au plus haut niveau absorbable sera grande, et sur le papier, la rentabilité sera optimisée par un loyer fixé à son maximum.

Toutefois, dans les faits, la situation économique oblige les propriétaires à prendre en compte les réalités du marché ainsi que la solvabilité de leurs locataires, et à adapter en conséquence les prix des loyers. Il s'agit de préserver les investisseurs contre de mauvaises surprises, consécutives à des achats dans des communes où la demande locative est faible.

## Bien chez moi... à tout âge !



De nombreuses personnes âgées ou handicapées rencontrent également de véritables problèmes pour demeurer au sein de leur logement du fait de la configuration des parties communes et des accès à leur logement.

Dans certains cas, il est souhaitable, voire nécessaire d'envisager des aménagements dans les parties communes pour y remédier. La loi a d'ailleurs prévu que les projets de travaux d'aménagement et de rénovation dans les immeubles devaient désormais prendre en compte cette problématique.

C'est la raison pour laquelle nous avons fait réaliser gratuitement, dans la plupart des immeubles dont nous assurons la gestion, un diagnostic relatif à la situation de l'immeuble au regard de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Ce diagnostic est évidemment disponible à l'attention des conseils syndicaux. Vous pouvez le demander à votre gestionnaire. S'il n'a pas été entrepris au sein de votre immeuble, il pourra être réalisé sur demande.

Nous espérons que cette étude permettra à tous de prendre en considération cette question de l'accessibilité lors de la réalisation de travaux, ce qui est loin d'être le cas actuellement, comme nous pouvons régulièrement le constater...

Si le dispositif Duflot a quelques arguments pour séduire les investisseurs, il faut regretter son caractère complexe : l'éclairage des professionnels sera bien utile à de nombreux candidats acquéreurs. Avec sa déduction de 18 %, sera-t-il suffisamment attractif pour atteindre ses objectifs et permettre la construction des 40.000 logements locatifs supplémentaires attendus en 2013 ?

Les investisseurs seront-ils au rendez-vous ? Rien n'est moins sûr. Les premières tendances du marché peuvent laisser sceptiques. Ceux, parmi les plus aisés, qui auront déjà atteint le plafond fixé pour « les niches fiscales », lui trouveront sans doute beaucoup moins d'intérêt.

De plus, comment se fera, dans le temps, la sortie au bout des 9 ans ? Selon la ministre du Logement (les Échos du 3 janvier 2013), en ce qui concerne les loyers, « les mêmes modalités s'appliqueront pour les biens acquis avec l'aide fiscale ». En clair, cela veut dire que les propriétaires, au terme des 9 ans, ne seront pas libres de remonter leur loyer afin de l'aligner sur ceux du marché... Alors intéressant le dispositif Duflot ? À vous de juger...

## À noter

### Changement d'adresse

Loiselet & Daigremont  
4, rue Descartes - 44000 Nantes  
Téléphone : 02 40 20 22 80  
agence.atlantique@l-d.fr

**la fête**  
des  
**voisins**  
Immeubles en fête

Fête des voisins 2013 :  
le 31 mai,  
préparez vos immeubles !

Loiselet & Daigremont est, depuis l'origine, partenaire de l'opération la Fête des Voisins, qui aura lieu le vendredi 31 mai 2013. Nous accompagnons également l'opération Voisins Solidaires, qui offre à tous les immeubles les outils pour mettre en place un réseau de solidarité entre voisins.

Soucieux depuis toujours du bien-être dans nos immeubles, nous souhaitons renforcer au quotidien les petits services entre voisins et installer une solidarité de proximité.

Pour en savoir plus +

[www.voisinssolidaires.fr](http://www.voisinssolidaires.fr)