

ZOOM

Le Borloo ancien favorable aux TMI les plus élevés

En contrepartie de loyers faibles, le dispositif Borloo ancien offre des abattements sur les loyers allant de 30 à 70 %. Toutefois, plus l'écart entre loyers de marché et loyers conventionnés est faible et plus le dispositif s'avère efficace. Exemple à Paris, où ce sont les foyers les plus imposés, et donc bénéficiant du plus fort levier d'abattement, qui peuvent optimiser le dispositif.

Choisir de louer son logement sous le régime du Borloo ancien implique de louer à des tarifs bien en deçà des niveaux de marché durant au moins six ans, soit la durée d'un conventionnement, hors travaux et aide de l'Anah. À Paris, du fait des forts écarts entre loyers de marché et loyers conventionnés, les abattements offerts par ces dispositifs ne compensent pas toujours les baisses de loyers induites par un conventionnement. À moins de se situer dans les

tranches marginales d'imposition les plus élevées. Ainsi, les propriétaires d'un 20 m² dans le XIX^e arrondissement de Paris, imposés au taux marginal d'imposition de 30 % auront-ils davantage intérêt à louer leur appartement en loyer libre (autour de 30 €/m²) qu'en conventionnement intermédiaire (18,16 €/m² avec un abattement de 30 % sur les loyers), qu'en conventionnement social (9,73 €/m² avec un abattement de 60 % sur les loyers), voire que sous le mandat de

gestion sous le dispositif Louer solidaire (sous-location à une association avec un niveau de loyers intermédiaire mais un abattement de 70 %). En revanche, si le foyer est imposé à 41 %, la donne est différente. Certes, les écarts entre conventionnement intermédiaire, conventionnement social et loyers de marchés restent négatifs (respectivement - 794 € et - 497 €). Toutefois un mandat de gestion sous le dispositif louer solidaire est, lui, positif de 3 181 €.

Un deux-pièces de 20 m² à Paris XIX^e dans le quartier de l'Amérique

Revenu fiscal imposable : 45 000 € (TMI 30 %)

	Libre	Intermédiaire	Social	Louez solidaire - Mandat de gestion
Loyers	30	18,16 €/m ²	9,73 €/m ²	18,16 €/m ²
Recettes locatives	44 510 €	26 943 €	14 436 €	26 943 €
Charges exploitation	5 801 €	4 044 €	2 794 €	4 044 €
Impôts sur les revenus fonciers	11 090 €	4 223 €	822 €	1 126 €
CSG_RDS	5 981 €	2 278 €	443 €	607 €
Bilan financier	21 638 €	16 398 €	10 377 €	21 166 €
Écart sur bilan financier avec le libre		-5 240 €	-11 261 €	-472 €

Revenu fiscal imposable : 90 000 € (TMI 41 %)

	Libre	Intermédiaire	Social	Louez solidaire - Mandat de gestion
Loyers	30	18,16 €/m ²	9,73 €/m ²	18,16 €/m ²
Recettes locatives	44 510 €	26 943 €	14 436 €	26 943 €
Charges exploitation	5 801 €	4 044 €	2 794 €	4 044 €
Impôts sur les revenus fonciers	15 156 €	5 772 €	1 124 €	1 539 €
CSG_RDS	5 981 €	2 278 €	443 €	607 €
Bilan financier	17 572 €	14 849 €	10 075 €	20 753 €
Écart sur bilan financier avec le libre		-2 723 €	-7 497 €	3 181 €

*les loyers indiqués en conventionnement social sont des loyers dérogatoires pour Paris.