

**ANNEXE 1 : NOUVEAU DISPOSITIF D' INVESTISSEMENT LOCATIF  
DU 21 DÉCEMBRE 2003**

**Panorama du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif  
Logements neufs ou anciens réhabilités**

**Entrée en vigueur**

Applicable dans le cadre du vote de la loi Urbanisme et Habitat, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003.

**Bénéficiaires**

Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...).

**Logements concernés**

Logements neufs ou anciens, sous certaines conditions de réhabilitation, loués nus à titre de résidence principale.

**Durée minimale de location** : 9 ans.

**Ressources du locataire** : Pas de plafonds de ressources.

**Montant du loyer**

Le plafond annuel - charges non comprises- est plafonné pendant la période d'amortissement seulement, en fonction de la surface habitable du logement.

Cette dernière peut être augmentée de la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement.

**Zones d'application des plafonds de loyer**

3 zones :

**Zone A** : IDF (Ile de France), Côte d'Azur, Pays Genevois

**Zone B** : agglomérations + 50 000 habitants et agglomérations chères à la marge de l'IDF (Ile de France) ou dans les zones littorales et frontalières

**Zone C** : reste du territoire

**Régime fiscal**

Amortissement du prix d'acquisition au taux de 8 % les 5 premières années puis de 2,5 % les 4 années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an. Les loyers perçus bénéficient d'une réduction forfaitaire de 6%.

***Plafond des loyers mensuels par m<sup>2</sup> de surface utile***

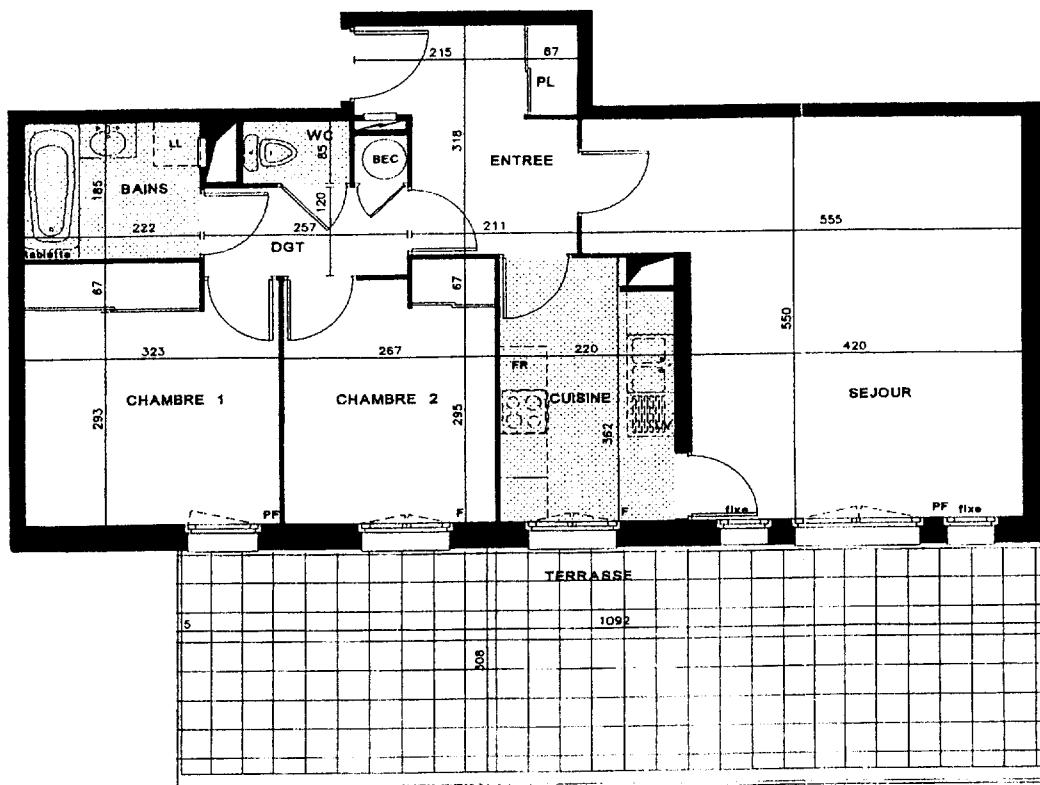
ZONES	ZONES GÉOGRAPHIQUES	PRIX AU M <sup>2</sup>
<b>A</b>	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.	18,47 €
<b>B</b>	Villes de + de 50.000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.	12,83 €
<b>C</b>	Reste du territoire	9,23 €

## ANNEXE 2 : PLAN DE L'APPARTEMENT

ENTREE A	1er ETAGE
<b>112</b>	<b>TYPE 3</b>
ENTREE	6,61 m2
SEJOUR	25,57 m2
CUISINE	7,65 m2
CHAMBRE 1	11,38 m2
CHAMBRE 2	9,21 m2
SALLE DE BAINS	4,11 m2
DEGAGEMENT 1	3,08 m2
PLACARD 1	0,84 m2
PLACARD bec	0,43 m2
WC 1	1,16 m2
<b>SURFACE HABITABLE</b>	<b>70,04 m2</b>
<b>TERRASSE</b>	<b>33,63 m2</b>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>103,67 m2</b>

**PRIX D'ACQUISITION : 143 000 €**

**CLASSEMENT EN ZONE B (Loi Robien)**



**ANNEXE 3 : DOSSIER FINANCIER DE MONSIEUR GALLIMAUD**

**SITUATION FAMILIALE** : Marié, 2 enfants à charge.

**PROFESSION** : Ingénieur Conseil.

**TAUX MARGINAL D'IMPOSITION** : 42,62 % (en 2005, pour les revenus de 2004)

Sa situation professionnelle ne peut que s'améliorer et donc ses revenus aussi, compte tenu de son expérience et ses compétences.

Pour les calculs prévisionnels, on utilisera un taux moyen d'imposition de 43 %.

**SITUATION PATRIMONIALE** :

- Propriétaire de sa résidence principale évaluée à 380 000 € ;
- Propriétaire d'une résidence secondaire évaluée à 120 000 € ;
- Propriétaire d'un appartement ancien à LILLE, loué à un couple moyennant le versement d'un loyer de 650 € par mois. Cet appartement fait partie d'une copropriété gérée par le cabinet CALDOR : LES JARDINS D'ESQUERMES. Monsieur GALLIMAUD assure lui même le suivi de la location.
- Il est titulaire d'un contrat d'assurance-vie à hauteur de 100 000 €.

**SON PROJET** :

Acquérir l'appartement décrit en **annexe 2** et le donner en location dans le cadre de la loi ROBIEN.

Il souhaite financer cette opération par un emprunt in Fine (\*). Il a déjà pris contact avec un organisme financier dans ce sens : cette banque serait disposée à lui prêter 100 000 €. A l'issue de cette période l'appartement serait revendu. La banque prendrait en garantie le contrat d'assurance-vie plus une hypothèque sur l'appartement.

**PARAMÈTRES DE LA PRÉVISION ENVISAGÉE** :

- Souscrire un emprunt In Fine à hauteur de 100 000 €, au taux fixe de 4,5 % sur 10 ans ;
- le reste sera un apport personnel ;
- Indexation des loyers : 2 % par an ;
- Prévision de la taxe foncière : 800 €.
  - \* Indexation ensuite de 3 % par an
  - \* Exonération partielle de la Taxe Foncière les 2 premières années : abattement de 500 € /an
  - \* Ne pas tenir compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Honoraires de gestion : 4 % du montant des loyers encaissés hors charges.
- Assurances loyers impayés : 3,50 % du montant des loyers encaissés hors charges.
- Par souci de simplification, on ne tiendra pas compte des charges de copropriété.

(\*) Emprunt In Fine : L'emprunteur rembourse en une seule fois le capital emprunté en fin de contrat ; durant toute la durée de l'emprunt, il ne paie que les intérêts.

Académie : \_\_\_\_\_ Session : \_\_\_\_\_

Examen ou Concours \_\_\_\_\_ Série\* : \_\_\_\_\_

Spécialité/option\* : \_\_\_\_\_ Repère de l'épreuve : \_\_\_\_\_

Épreuve/sous-épreuve : \_\_\_\_\_

NOM : \_\_\_\_\_

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : \_\_\_\_\_ N° du candidat

Né(e) le : \_\_\_\_\_

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

\* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2006

Durée : 2 H30

Page 10/17

Coefficient : 2,5

**ANNEXE 4**  
(à rendre avec la copie)

**PRÉVISION DES REVENUS FONCIERS POUR 4 ANS**

relatif au projet d'acquisition

ANNÉES	2006	2007	2008	2009
<b>RECETTES</b>				
loyers perçus →	10 800 €			
<b>DÉDUCTIONS</b>				
Amortissement De Robien	11 440 €			
Abattement forfaitaire	648 €			
Intérêts des emprunts	4 500 €			
Assurances loyers impayés	378 €			
Taxe foncière	300 €			
Frais de gérance	432 €			
<b>Total des déductions →</b>	<b>17 698 €</b>			
<b>Revenu Foncier →</b>	<b>- 6 898 €</b>			
Taux d'imposition marginal	43,00%			
<b>IMPOSITION</b>				
Supplément d'impôts →				
<b>Économie d'impôts →</b>	<b>2 966 €</b>			

Académie : \_\_\_\_\_ Session : \_\_\_\_\_

Examen ou Concours \_\_\_\_\_ Série\* : \_\_\_\_\_

Spécialité/option\* : \_\_\_\_\_ Repère de l'épreuve : \_\_\_\_\_

Épreuve/sous-épreuve : \_\_\_\_\_

NOM : \_\_\_\_\_

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : \_\_\_\_\_ N° du candidat

Né(e) le : \_\_\_\_\_ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

\* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2006

Durée : 2 H30

Page 11/17

Coefficient : 2,5

**ANNEXE 5**  
(à rendre avec la copie)

**PRÉVISION DES FLUX FINANCIERS**

relatif au projet d'acquisition

ÉLÉMENTS	2006	2007	2008	2009
<b>Economie d'impôts</b> →	-	2 966 €		
<b>entrées d'argent</b>				
loyers perçus	10 800 €			
<b>total</b> →	10 800 €			
<b>sorties d'argent</b>				
Apport personnel	43 000 €			
Intérêts de l'emprunt	4 500 €			
Frais de gérance	432 €			
Taxe foncière	300 €			
Assurance loyer impayé	378 €			
Supplément d'impôts				
<b>total</b> →	48 610 €			
<b>EFFORT FINANCIER</b>				
<b>Effort réel Annuel</b> →	37 810 €			
<b>Effort réel mensuel</b> →	3 151 €			