Le Particulier Immobilier
Pays : France
Périodicité : Mensuel

Date : MAI 15
Page de l'article : p.34-42
Journaliste : Colette Sabarly

Pinel dans l'ancien, à consommer avec modération

Quand on évoque le dispositif Pinel, on pense forcément à l'investissement locatif dans un logement neuf. On sait moins qu'il s'applique aussi à l'achat dans l'ancien. Sous certaines conditions, bien sûr. Plus sélectif que son homologue neuf, il présente des atouts indéniables.

COLETTE SABARLY

En fonction depuis le 1er septembre 2014, le dispositif Pinel succède au Duflot et s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2016. Mis en place pour favoriser la production de logements, il concerne donc en priorité les biens acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (Vefa), mais aussi les logements anciens, dès lors qu'ils sont en trop mauvais état pour être loués, ainsi que les locaux non affectés à l'habitation. *« Sur ce segment de marché, nous avons affaire à des investisseurs aguerris qui, contrairement au secteur du neuf où l'on rencontre plutôt des primo-investisseurs, cherchent à réaliser un placement patrimonial »*, explique Bertrand de Raymond, le patron de CapCime, une société spécialisée dans ce type d'opération. Ces investisseurs ont, en effet, bien compris, les avantages du Pinel dans l'ancien. À commencer par le choix de l'emplacement. Contrairement aux programmes neufs, souvent construits en périphérie, l'immobilier ancien à réhabiliter offre davantage d'options. On le trouve partout et notamment en centre-ville, où la demande locative est, a priori, forte, et la valeur patrimoniale assurée. Un autre atout, le montant de l'investissement. *« Il est possible de trouver des biens de 30 à 40 % moins chers que dans le neuf, même rénovés, ce qui autorise une rentabilité nette (hors avantage fiscal), qui atteint environ 4,5 % au lieu de 3 % dans le neuf »*, lance Nicolas Julien, associé gérant d'Investicité, un autre spécialiste de ce type de montage. Un avis que ne partage pas forcément Philippe Gury, responsable produits chez Avenir Finance. *« L'ancien est souvent handicapé par d'importantes contraintes techniques en cœur de ville, ce qui a pour conséquence d'augmenter les prix de sortie et de rendre parfois la réhabilitation plus chère que le neuf »*, remarque-t-il. Raison pour laquelle ce marché reste plutôt confidentiel. *« Le vivier d'immeubles à réhabiliter susceptibles de répondre aux critères requis pour le Pinel ancien demeure restreint,* souligne de son côté Gilbert Rodriguez, président d'Inter Gestion. *Il faut savoir que ce dispositif existait déjà sous les régimes Robien, Scellier et même Duflot. Nous avons mené quelques opérations de ce type. »*

> **Le secteur de l'ancien à réhabiliter attire surtout les investisseurs aguerris.**

JUSQU'À 63 000 € D'IMPÔTS EN MOINS SUR DOUZE ANS

En optant pour le Pinel ancien, l'investisseur bénéficie de la même réduction d'impôt que dans le neuf. Rappelons que ce nouveau dispositif, qui a été assoupli par rapport au Duflot, autorise, entre le 1er septembre

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier Immobilier
Pays : France
Périodicité : Mensuel

Date : MAI 15
Page de l'article : p.34-42
Journaliste : Colette Sabarly

Bigot/Andia

Investir dans un immeuble à réhabiliter exige une très bonne connaissance du secteur. La moindre anomalie peut mener à une inégibilité au Pinel.

2014 et le 31 décembre 2016, une réduction d'impôt qui se décline en trois versions selon la durée d'engagement que l'investisseur choisit. S'il opte pour une durée de six ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt de 12 %. S'il préfère louer pendant neuf ans, il obtiendra 18 % (comme dans l'ancien dispositif) et s'il préfère douze ans, la diminution sera alors de 21 %. *« Comme dans le neuf, l'investisseur a tout intérêt à opter pour une première période de six ans, qu'il pourra prolonger de trois ans pour atteindre neuf ans, voire de trois années supplémentaires pour aller jusqu'à douze ans »*, conseille Daniel Znaty, directeur immobilier à l'Union financière de France (UFF). En revanche, il faut savoir que s'il optait directement pour neuf ou douze ans, il ne pourrait plus changer d'avis et revenir à six ans, par exemple. Il faut également rappeler que la réduction d'impôt Pinel (comme le Duflot et le Scellier auparavant) s'établit sur la base d'un double plafond : un prix au mètre carré qui ne peut excéder 5500 € et un prix global de l'opération (acquisition et frais) qui, pour sa part, est limitée à 300000 €. Autrement dit, il est possible d'économiser en impôt jusqu'à 36000 € sur six ans, 54000 € sur neuf ans ou 63000 € sur douze ans.

L'AVANTAGE FISCAL, CALCULÉ SUR LE PRIX DE REVIENT DU BIEN

Dans le cas d'un logement ancien réhabilité, l'avantage fiscal est calculé sur le prix de revient du bien, c'est-à-dire l'achat et les frais y afférents, ainsi que les travaux et les honoraires de l'architecte. *« En règle générale, certains travaux complémentaires à ceux exigés dans le cadre de la loi Pinel sont à prévoir*, explique Franck Azzala, directeur associé à l'Institut du patrimoine, *mais ils n'entrent pas en compte dans l'assiette de la réduction d'impôt Pinel. Ils sont alors déductibles des revenus fonciers. » « Et l'investisseur*, renchérit Erwan Bellego, directeur du développement

Tous droits réservés à l'éditeur

du groupe CIR, *peut à la fois jouer sur le dispositif Pinel et sur le mécanisme des travaux déductibles soit sur des revenus fonciers existants, soit sur son revenu global dans la limite de 10700 € par an. Dans ce cas, si le bien a été acquis par exemple 250000 € sur lesquels 20000 € de travaux sont imputables sur les revenus fonciers ou sur le revenu global, la réduction d'impôt Pinel s'établira sur la base de 230000 €.* »

L'OBLIGATION D'INVESTIR DANS LES ZONES ÉLIGIBLES

Comme dans le neuf, l'investisseur doit, en contrepartie du cadeau fiscal qui lui est fait, respecter certaines obligations. Tout d'abord, investir dans les zones éligibles. Les pouvoirs publics ont, en effet, limité le dispositif aux secteurs où le marché locatif est tendu ou très tendu. Ces derniers sont classés en quatre zones : zone A *bis* (Paris, communes chères de la petite couronne), zone A (région parisienne, côte d'Azur, Genevois français, certaines grandes villes comme Lille, Lyon, Marseille...), zone B1 (villes de plus de 250000 habitants) et zone B2 (villes de 50000 à 250000 habitants mais seulement si la commune a obtenu un agrément pour bénéficier du Pinel).
Pour chaque zone, un plafond de loyer a été fixé qui doit évidemment être respecté. Ainsi, il s'établit à 16,82 €/m² en zone A *bis*, à 12,49 €/m² en zone A, à 10,06 €/m² en zone B1 et à 8,74 €/m² en zone B2. Ces plafonds bénéficient cependant d'un coefficient permettant de moduler le loyer en fonction de la superficie du logement. Par exemple, en zone B1, le loyer applicable à un studio de 30 m² peut, grâce à ce coefficient, aller jusqu'à 12 €/m² en zone B1, tandis que celui d'un 2-pièces de 45 m², ira jusqu'à 11,2 €/m². Certes, ces plafonds sont assez faibles au regard des prix pratiqués en région parisienne, comme dans les grandes métropoles régionales. Mais, dans l'ancien, les prix au mètre carré étant moins élevés, l'investisseur peut espérer de meilleurs rendements qu'avec un bien neuf.
Parmi les obligations de l'investisseur, à noter encore celle de cibler des locataires dont les revenus n'excèdent pas certains plafonds. Ces derniers sont cependant peu contraignants

Le logement étant destiné à être performant, les travaux sont soumis à des conditions très strictes.

Précisons toutefois que la loi Pinel autorise, contrairement à celle de son prédécesseur, la location à un ascendant ou à un descendant (parent, enfant étudiant...). À condition qu'il soit détaché du foyer fiscal de l'investisseur et qu'il respecte les plafonds de revenus imposés. Enfin, une autre obligation, celle de louer le logement aussitôt. L'investisseur ne peut pas s'en réserver l'usage, même temporairement.
Le dispositif Pinel dans l'ancien visant à remettre sur le marché des logements performants, il ne faut pas espérer faire des travaux de « rafistolage ». En effet, le législateur l'a soumis au respect de conditions très strictes en matière de travaux. Pour l'investisseur, deux options sont possibles : soit l'achat d'un logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence et qui fait, en plus, l'objet de travaux de réhabilitation, ceux-ci devant aussi permettre au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ; soit l'achat d'un local non affecté à l'habitation en vue de sa transformation en logement. Attention : « *Quel que soit le cas de figure, le bien doit avoir été acquis à compter du 1er septembre 2014,* rappelle Bertrand de Raymond. *La transformation ou la rénovation d'un bien que l'investisseur possédait antérieurement n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt.* »
Autre élément à garder à l'esprit : c'est l'investisseur qui doit être à l'initiative de l'opération.

RÉHABILITER UN LOGEMENT NON DÉCENT

Côté travaux, c'est un vrai parcours du combattant. La réduction d'impôt ne peut s'appliquer que lorsque le logement satisfaisait pas à l'acquisition aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 *(n° 89-462)*. C'est logique puisqu'il est voué à être loué et que la première obligation du propriétaire-bailleur est de remettre au locataire un logement décent. « *Les travaux de réhabilitation ou de rénovation à entreprendre doivent concerner au moins quatre critères de la décence, notamment en termes de surface et de hauteur minimale, d'équipements sanitaires, de chauffage, de sécurité électrique et autres...* », explique Bertrand de Raymond. C'est le décret du

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier Immobilier
Pays : France
Périodicité : Mensuel

Date : MAI 15
Page de l'article : p.34-42
Journaliste : Colette Sabarly

ZOOM

Les critères d'un logement décent

La réduction d'impôt Pinel ne peut s'appliquer que lorsque le logement acquis ne satisfait pas aux caractéristiques de décence telles qu'elles sont définies par le décret du 30 janvier 2002 pris en application de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Un logement décent doit satisfaire aux conditions qui ont trait à la sécurité physique et à la santé des locataires.

➜ **Il assure le clos et le couvert.** Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.
Les menuiseries extérieures et la couverture, avec ses raccords et accessoires, assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.
Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements.

➜ **Les dispositifs de retenue des personnes,** dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

➜ **La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction,** des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

➜ **Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude** sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements. Ils sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Ratatosk/Fotolia

➜ **Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements** permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

➜ **Les pièces principales** ***(article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation)*** **bénéficient d'un éclairement naturel** suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. En outre, le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- **une installation permettant un chauffage normal,** munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ;

- **une installation d'alimentation en eau potable** assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

- **des installations d'évacuation des eaux ménagères** et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

- **une cuisine ou un coin cuisine aménagé** de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et une installation d'évacuation des eaux usées ;

- **une installation sanitaire intérieur au logement comprenant un W.-C. séparé** de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut-être limitée à un W.-C. extérieur au logement, à condition que ce W.-C. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

- **Un réseau électrique permettant l'éclairage** suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

➜ **Le logement dispose au moins d'une pièces principale** ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable d'au moins 20 m³ *(voir l'article. R 111-2 du code de la construction et de l'habitation).*

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier Immobilier
Pays : France
Périodicité : Mensuel

Date : MAI 15
Page de l'article : p.34-42
Journaliste : Colette Sabarly

ZOOM

Les critères de performance technique

La réduction d'impôt Pinel en réhabilitation exige que le logement ne satisfasse pas non plus à un bon niveau de performance technique dont les critères sont énoncés dans l'arrêté du 19 décembre 2003.

Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R-111-2 du Code de la construction et de l'habitation :

➔ **Absence de risque d'accessibilité au plomb** dans le logement et les parties communes de l'immeuble.

➔ **Absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante** et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante.

➔ **Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes :** présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement ; protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, ce dispositif pouvant être intégré au disjoncteur de branchement ; liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ; dispositif de protection par fusible à cartouche au disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté au secteur des conducteurs ; élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ; conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ; en cas de rénovation de l'installation électrique, les travaux doivent être conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles.

➔ **Sécurité de l'installation de gaz,** notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manœuvrable ; qualité de la combustion.

➔ **Évacuation des eaux usées et des eaux vannes** avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées).

➔ **Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette,** avec douche ou baignoire et lavabo alimentés en eau chaude et froide.

➔ **Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales.**

➔ **Présence de protection solaire sur les baies exposées** (volets, stores opaques ou contrevents).

➔ **Isolation des combles** lorsque le logement est situé dessous.

➔ **Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres,** existant ou amélioré, de caractéristique thermique (Uw) inférieure ou égale à 2,9 W/m2K et compatible avec la ventilation du logement. Si le respect de cette exigence impose le remplacement de ces éléments, la valeur Uw doit alors être inférieure à 2,4 W/m2K. Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation de remplacement si l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France, requis pour l'autorisation des travaux, permet une amélioration des éléments existants pour atteindre une valeur inférieure ou égale à 2,9 W/m2K.

➔ **Dans le cas d'un chauffage individuel,** quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique, présence d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière a minima référence RT 2000 ou air avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ; ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation, ou d'un chauffage par un système thermodynamique.

Dvoevnore/Fotolia

Tous droits réservés à l'éditeur

30 janvier 2002 *(n° 2002-120)*, pris en application de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui fixe les conditions de décence d'un logement. Il indique notamment que ce dernier doit au minimum avoir une pièce principale d'au moins 9 m² et 2,20 mètres de hauteur sous-plafond, ou, à défaut, un volume habitable d'au moins 20 m³. Il doit disposer de fenêtres, d'une alimentation en eau potable ou d'une évacuation correcte des eaux usées, d'une cuisine (ou un coin cuisine) susceptible de recevoir un appareil de cuisson et disposant d'un évier avec eau chaude et eau froide, au moins une salle d'eau et un W.-C.

Outre la décence, le logement doit satisfaire un bon niveau de performance technique, voire énergétique.

Outre ces exigences, le décret contient un volet sécurité et santé étoffé. Ainsi est-il nécessaire que le logement et ses accès soient en bon état d'entretien et de solidité et protégent contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Gare aussi aux infiltrations ! L'étanchéité des menuiseries extérieures et de la toiture doit être assurée. Et il est obligatoire que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons soient en bon état, de même que l'installation électrique, de gaz, de chauffage et de production d'eau chaude... *(voir zoom p.37)*. À noter qu'une fois les travaux réalisés, le logement devra impérativement satisfaire à tous les critères du décret.

OBJECTIF, AU MINIMUM LE LABEL HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Mais, ce n'est pas fini. Outre la décence, il faut que le logement ne satisfasse pas non plus à un bon niveau de performance technique. *« Il doit avoir un déficit d'au moins six critères sur les douze critères de performances techniques édictés dans un arrêté »*, indique Nicolas Julien. En l'occurrence, il s'agit de celui du 19 décembre 2003 *(voir zoom p. 38)*. Ces critères techniques concernent notamment la performance énergétique du logement. *« Une fois les travaux achevés, le logement devra, a minima, bénéficier d'un label HPE rénovation 2009 (Haute Performance Énergétique), ce qui signifie qu'il ne pourra pas consommer plus de 150 kWh/m²/an d'énergie primaire, ou mieux d'un label BBC rénovation 2009 (Bâtiment basse consommation), plus exigeant puisque la consommation d'énergie primaire est, dans ce cas, limitée à 80 kWh/m²/an »*, indique Séverine Bouvier, chef de produit au département offre particuliers du Crédit foncier. Une dérogation existe toutefois. *« En effet, si le label HPE ou BBC est facile à obtenir lorsqu'on intervient sur un immeuble dans son entier, en revanche, c'est beaucoup plus complexe pour un logement isolé en copropriété »*, souligne Nicolas Julien. En pareil cas, deux des quatre exigences qualifiant la performance énergétique globale *(arrêté du 5.3.12)* suffisent donc. Elles portent sur l'isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, les fenêtres, le système de chauffage, le système de production d'eau chaude sanitaire.

S'il souhaite que son logement soit éligible au Pinel, l'investisseur doit prouver que le logement n'est pas décent et qu'il ne possède pas un bon niveau de performance technique.

Avant d'entreprendre quoi que ce soit, il a donc à faire réaliser, par un professionnel indépendant et habilité (architecte, contrôleur technique, ingénieur-conseil, géomètre...), un état descriptif du logement, dont le contenu est réglementé *(arrêté du 19.12.03)*. Ce professionnel doit également produire une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de décence et de performance technique. Après la réalisation des travaux, un autre état descriptif du logement sera produit par un professionnel habilité, qui certifiera que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement toutes les caractéristiques d'un logement décent, que l'ensemble des performances techniques est respecté et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux. À noter que dans une copropriété, cette attestation doit également indiquer que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent (absence de plomb ou d'amiante, notamment), que celles-ci aient fait ou non l'objet de travaux.

TRANSFORMER UN LOCAL EN LOGEMENT

Autre cas de figure concernant cette fois les locaux affectés à un autre usage que celui d'habitation à la date d'acquisition. Il peut s'agir de locaux commerciaux, professionnels, à usage de

Tous droits réservés à l'éditeur

bureau, d'entrepôt..., mais aussi d'une grange, d'un hangar... Attention : le local ne doit être ni loué ni utilisé par l'investisseur, même à un usage autre que celui d'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de transformation. Toutefois, cette condition est considérée comme satisfaite lorsque le vendeur ou le locataire occupe temporairement le local et que cette indication est portée dans l'acte de vente. À noter que, comme pour un logement non décent, l'achat doit avoir été réalisé à partir du 1er septembre 2014. Pour ce qui concerne les travaux, le bulletin officiel des impôts précise que ceux-ci *« s'entendent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant. Il en est ainsi lorsque les locaux ne comportent pas les équipements rendus nécessaires par les conditions modernes de vie ».* À défaut de travaux de reconstruction ou d'agrandissement, il faut au moins que *« l'acquisition du local consiste en la création d'équipements tels que cuisine et salle d'eau ou de bains dans un local qui en était dépourvu auparavant »*, indique Bertrand de Raymond. Le champ du Pinel est, toutefois, étendu à l'acquisition de logements issus de la transformation avant acquisition d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entre pas dans le champ de la TVA. Quel que soit le cas de figure, l'investisseur doit réaliser les travaux au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local. Par exemple, pour un atelier acheté en 2015, les travaux devront avoir été réalisés au plus tard le 31 décembre 2017. Les obligations de celui qui opte pour la transformation d'un local en logement apparaissent moins lourdes. S'agissant de reconstruction/agrandissement, c'est logique. Les normes de construction sont alors celles en vigueur actuellement. Malgré tout, ce type de travaux nécessite une autorisation de la commune, liée au changement de destination du local, ainsi qu'un permis de construire pour les travaux projetés. Si les travaux se bornent à l'installation d'équipements pour créer l'habitation, il faut cependant être vigilant et s'assurer que la transformation permettra au logement d'être décent. *« Pour ne pas avoir de souci avec le fisc, l'investisseur a tout intérêt à respecter les règles de décence et de performance technique »*, indique Nicolas Julien.

Un autre élément est à regarder de près s'il s'agit d'un immeuble collectif : le règlement de copropriété. Autorise-t-il le changement de destination? Les travaux empiètent-ils sur les parties communes ? Dans l'un ou dans l'autre cas, une autorisation en assemblée générale s'avère indispensable. Rappelons que dans un immeuble en copropriété, sont privatives les parties réservées à l'usage exclusif du propriétaire. Il s'agit essentiellement du logement et de ses annexes (cave, parking...) Les parties communes sont, à l'inverse, celles affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires : gros œuvre, ascenseur, chaufferie, canalisations...

L'AVIS DE...

Dans l'ancien, la performance énergétique dépend du type d'immeuble que l'on réhabilite. Sur un immeuble bâti avant 1948, on a des structures respirantes qui laissent passer l'humidité, mais dont le réseau de gaine de ventilation est absent. Y inclure des doubles vitrages revient à rendre le logement non décent. À l'inverse, sur des immeubles d'avant 1974, les gaines de ventilation existent et les façades, sans grand intérêt, permettent d'envisager une isolation par l'extérieur. Il n'y a donc pas de réponse unique ».

M. Klaus Rawyler, thermicien, membre du bureau d'études thermiques et fluides Hestiva.

OÙ INVESTIR ET POUR QUELLE RENTABILITÉ ?

Une chose est sûre : investir dans un logement à réhabiliter n'a rien d'un long fleuve tranquille. Certes, il est possible de piloter soi-même son opération d'achat et de travaux. Mais, à moins de bien connaître le secteur du bâtiment, la complexité de l'opération doit conduire à une extrême prudence. Car le fisc veille et ne laissera rien passer. La moindre anomalie peut déboucher sur une inéligibilité au Pinel. Mieux vaut déléguer cette tâche à un maître d'œuvre (bureau d'études, architecte, par exemple), qui se chargera de toute la partie technique. *« Il ne faut surtout pas s'y aventurer seul,* prévient Christine

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier Immobilier
Pays : France
Périodicité : Mensuel

Date : MAI 15
Page de l'article : p.34-42
Journaliste : Colette Sabarly

L'AVIS DE...

C'est un segment de marché sur lequel nous avons de grandes ambitions. Près de 30 % des immeubles de bureaux ne trouvent pas de preneurs en raison de leur obsolescence et les replacer sur le terrain du logement nous paraît une bonne stratégie en centre-ville, d'autant qu'en matière d'habitat, il peut exister des tensions sur le marché locatif. »

Erwan Bellego, directeur du développement du groupe CIR

Chiozza Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la banque privée 1818. *C'est un véritable casse-tête. »* Une autre solution, passer par un professionnel, spécialisé dans ce genre de montage. *« Ce marché s'organise autour de quelques opérateurs comme CIR Investissement ou Inter Gestion »*, indique Daniel Znaty. Ces opérateurs sont par ailleurs très présents sur des niches comme le déficit foncier, le Malraux, les Monuments historiques ou les SCPI fiscales. Ils connaissent donc tous les contours de la réhabilitation de logements anciens. Mais, l'ancien a beau être présent partout, les immeubles susceptibles de répondre aux critères du dispositif Pinel sont peu nombreux. Et les opérateurs prudents. *« Nous n'intervenons qu'en centre-ville, dans des zones recherchées, où la demande locative est forte comme en région parisienne ou dans de grandes agglomérations comme Lyon, Lille, Bordeaux, Rouen... Mais, pour l'instant, nous ne proposons pas encore d'opération en Pinel ancien, car il faut trouver les immeubles qui s'y adaptent et dont le coût restera, au final, inférieur à celui du neuf. »* Le groupe CIR, en revanche, prépare des opérations, dont une à Chartres. L'intérêt de passer par une telle structure est multiple : c'est elle qui se met à l'affût des immeubles, les achète, en pilote les travaux, manage les intervenants (architectes, bureaux de contrôle, d'études, diagnostiqueurs, entreprises du bâtiment,...). L'entreprise Avenir Finance n'en est pas non plus à son coup d'essai, puisqu'elle avait, par le passé, réalisé des opérations de réhabilitation en Robien. *« Dans la majorité des cas, on achète des immeubles que l'on réhabilite aux normes imposées et l'on revend ensuite lot par lot à des investisseurs »*, explique Philippe Gury. Avec une dizaine d'années d'ancienneté sur le marché, Cap-Cime propose le même service, mais se positionne surtout à Lyon car, à Paris, les rentabilités sont trop faibles. *« On vend deux fois moins cher dans le quartier de la Presqu'île à Lyon que dans le VIIIe arrondissement de Paris, alors que les loyers ne sont pas deux fois moins chers. La rentabilité est donc meilleure,* explique Bertrand de Raymond. *À Lyon, il faut acheter à 4 000 €/m² au maximum dans l'ancien et avec 800 à 1 000 €/m² de travaux de rénovation, on atteint un prix de sortie à 5 000/5 500 €/m² sur des emplacements de premier plan. »* Dans le VIe arrondissement de Lyon, cet opérateur propose par exemple des 2-pièces de 38 m² pour 215 000 € (travaux compris), qui se loueront jusqu'à 566 €/m² au plafond Pinel (zone A) et procureront une rentabilité de 3,1 % bruts. Un bémol : *« Lorsque l'immobilier neuf vaut entre 3 500 et 4 000 €/m², on a des difficultés à faire comprendre à l'investisseur qu'il devra débourser 5 000 €/m² et plus pour de l'ancien rénové, même bien placé,* note Philippe Gury. *Du coup, la commercialisation de ce type d'opération est plus difficile que dans le neuf. »* Ce dont on ne peut que se féliciter, car c'est une garantie de sélectivité pour l'investisseur. C'est d'ailleurs parce que ce type de réhabilitation est plus complexe à réaliser et à vendre que les promoteurs ne sont quasiment pas présents sur ce segment. Pour Bertrand de Raymond, *« l'investisseur achète un appartement, pas seulement une carotte fiscale »*.

Il serait avisé de faire appel à un maître d'œuvre ou un opérateur spécialisé dans ce type de montage.

Une dernière piste pour trouver un logement éligible : faire appel à des intermédiaires comme Investicité. Cet opérateur est présent seulement à Marseille. Il suffit de lui signer un mandat de recherche pour qu'il se mette en quête de l'appartement qui pourra répondre aux critères du Pinel. Et comme l'opération est complexe, c'est lui qui se charge des travaux. *« Mon client achète en direct*

Tous droits réservés à l'éditeur

Le Particulier Immobilier
Pays : France
Périodicité : Mensuel

Date : MAI 15
Page de l'article : p.34-42
Journaliste : Colette Sabarly

SIMULATION

Match Pinel neuf/Pinel ancien : l'ancien gagnant !

- **Couple dont la TMI est à 30 %**
- **Investissement :** 140 000 € tout compris (dont travaux 40 000 €) à Marseille (2e) financés avec 10 000 € d'apport et un emprunt de 130 000 € sur vingt ans à 2,2 % (HA). Loyers et valeur du bien non revalorisés.
- **Engagement de location :** neuf ans
- **Pinel neuf :** achat d'un 2-pièces de 37 m² loué 550 €/mois
- **Pinel ancien :** achat d'un 3-pièces de 55 m² loué 700 €/mois

Pinel neuf				Pinel Ancien			
Dépenses		Ressources		Dépenses		Ressources	
apport	10 000 €	Valeur à terme	140 000 €	Apport	10 000 €	Valeur à terme	140 000€
Charges (1)	20 432 €	Revenus locatifs	65 727 €	Charges (1)	24 522 €	Revenus locatifs	88 200 €
Charges financières (2)	25 933 €	Economie Fiscale	16 390 €	Charges Financières (2)	25 933 €	Economie fiscale	8 026 €
Remboursement capital	130 000 €			Remboursement capital	130 000 €		
Total des dépenses	186 364 €	Total des ressources	222 117 €	Total des dépenses	190 455 €	Total des ressources	236 226 €
Gain net		35 752 €		Gain net		45 771 €	

(1) Taxe foncière, frais de gestion et assurance, charges non récupérables sur le locataire. (2) Intérêts d'emprunt, assurance décès invalidité et frais de dossier.

mais on s'occupe de tout le pilotage des travaux, indique Nicolas Julien. *On peut effectivement aussi acheter des appartements en cours de réhabilitation, mais on retombe dans les travers des dispositifs de défiscalisation avec des opérateurs qui prennent des marges de 20 à 30 %. »* Pour 100 000 €, on peut dénicher un 2-pièces de 30 à 35 m² bien placé dans les quartiers centraux de Marseille. Investicité se focalise essentiellement sur Euro-méditerranée, où les biens anciens se négocient 2 500 €/m², contre 4 000 € dans le neuf. *« On atteint une rentabilité de 4,5 % net (charges payées), sans tenir compte de l'avantage fiscal qui permet d'ajouter un ou deux points selon les cas »,* estime-t-on chez Investicité, dans le centre de Marseille. *On a des locataires modestes mais plutôt bons payeurs et peu enclins au turnover. »* Un autre avantage, dans la mesure où l'investisseur achète isolément, s'il décide de revendre, il ne se retrouvera pas, comme dans le neuf, en présence de dizaines autres investisseurs qui cèdent leur bien au même moment…

UN ACHAT JURIDIQUEMENT PROTÉGÉ

Quand l'investisseur fait appel à un opérateur qui lui livre le logement clés en main, il bénéficie en outre d'une législation protectrice. *« La vente s'effectue via un contrat dont le mécanisme est proche de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) : la vente immobilière en rénovation (VIR) »,* précise Daniel Znaty. Cet acte notarié doit, en effet, être signé pour toute vente d'un bien d'habitation prévoyant des travaux dans un délai déterminé (dès lors qu'il ne s'agit pas d'agrandissement ou de restructuration complète d'un immeuble assimilable à une reconstruction) et nécessitant le versement d'une somme d'argent avant leur réalisation. *« Par cet acte, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété du sol et celle des constructions au fur et à mesure de leur réalisation »,* indique Murielle Gamet, notaire associée au sein de Chevreux. Comme pour une vente en Véfa, un calendrier des paiements est prévu. Si le prix du bien existant est payé à la signature de l'acte, les travaux sont réglés ensuite, au fur et à mesure de leur avancement. Ainsi, lorsqu'au moins la moitié des travaux est achevée, l'investisseur paiera 50 % de leur montant. Une fois les travaux achevés, 95 % de leur prix total doit être versé. Le reste (5 %) est à payer à la livraison. À noter que le vendeur doit produire des garanties, notamment une garantie d'achèvement des travaux (fournie par une banque, une compagnie d'assurance…), mais aussi une garantie biennale, décennale, et une assurance dommages-ouvrage, le cas échéant. ●

Tous droits réservés à l'éditeur