



## DÉFISCALISATION

# L'ELDORADO DE L'IMMOBILIER ANCIEN

**M**oins balisé qu'un achat dans le neuf, celui dans l'ancien est plus accessible car les offres sont plus nombreuses et, à quartier et standing équivalent, les prix moins élevés. Mais cet investissement nécessite de s'entourer de précautions particulières. La première est de vérifier la qualité de l'emplacement et le marché locatif. Car si l'ancien permet d'investir en centre-ville, tous n'offrent pas le même potentiel. « On a tendance à avoir une vision très parisienne du centre-ville. Mais certains hypercentres de communes du sud de la France comme Béziers, sont peu propices à un investissement locatif réussi », souffle un conseiller en gestion de patrimoine. « Le marché immobilier est, en réalité, composé d'une multitude de micromarchés. Pour éviter les déboires, investissez sur un marché que vous connaissez et que vous comprenez », conseille Pierre Brunet, fondateur d'Alter Invest. Un conseil de bon sens pourtant peu suivi : selon une récente étude du portail Seloger, seuls 27 % des Français envisageraient d'investir près de chez eux !

### UN BUDGET TRAVAUX AU CORDEAU

Vous devez ensuite vérifier la cohérence financière de votre opération. « Pour cela, il faut correctement évaluer le bud-

*Les mises en vente de logements neufs ont plongé au premier semestre 2020. Ce début de pénurie et le retard pris par les chantiers suite à la crise sanitaire incitent les investisseurs à se diriger vers l'immobilier ancien. Emplacements de qualité, décotes à l'achat et avantages fiscaux en pagaille : les logements à rénover peuvent receler de bonnes surprises.*

Par Valérie Valin-Stein

get travaux », prévient Bertrand Tourmente, gérant d'Althos Patrimoine. Si le coût de revient est trop élevé, votre projet risque, en effet, de ne pas être rentable et vous risquez une moins-value à la revente. « Sciemment ou non, les vendeurs, et parfois même les agents immobiliers, ont tendance à minimiser l'estimation des travaux. Lorsque le bien est en mauvais état, je conseille aux candidats acquéreurs de demander des devis à des professionnels », témoigne Diane Suissa-Hayot, présidente d'Orpaze Conseil à La Varenne-Saint-Hilaire. Pour vérifier que le prix intègre bien les travaux, sa-

chez qu'une rénovation totale peut aller de 1 000 à 1 500 € par mètre carré, en fonction des matériaux choisis. Pour limiter les mauvaises surprises, visitez la maison ou l'appartement de fond en comble. Lisez également attentivement les documents mis à votre disposition. En premier lieu, le dossier de diagnostics techniques qui vous renseigne, notamment, sur la performance énergétique du logement et l'état des réseaux de gaz et d'électricité. Si le bien est en copropriété, vous avez accès à des documents spécifiques : le diagnostic technique global, qui informe sur la présence d'amiante et de plomb dans les parties communes, et le carnet d'entretien, qui consigne les travaux importants ayant été réalisés dans l'immeuble. Prenez aussi connaissance des derniers procès-verbaux d'assemblées générales : vous connaîtrez, ainsi, les dépenses à venir.

### DES TRAVAUX EFFICACES

Rénover, oui, mais pas n'importe comment. Il pourra être utile, dans certains cas, de restructurer le logement. « Par exemple, en transformant un grand studio en deux-pièces et un deux-pièces en petit trois-pièces. Cela permet de demander un loyer plus élevé et de réduire la rotation des locataires », explique Adrien Martin, architecte et cofondateur d'Archidvisor. Attention, des travaux d'une telle ampleur peuvent affecter les parties communes d'un immeuble en copropriété : par exemple, si vous supprimez un mur porteur pour créer une cuisine ouverte. Dans ce cas, vous devrez demander une autorisation préalable à l'assemblée générale des copropriétaires, qui se réunit une fois par an. Pour gagner du temps, vous pouvez faire votre demande lors d'une assemblée générale extraordinaire convoquée à vos frais. Les matériaux utilisés pour la rénovation

### INVESTIR DANS UN CHÂTEAU POUR RÉDUIRE SES IMPÔTS

**S**i votre taux d'imposition atteint 41 % et que vous avez une appétence pour les vieilles pierres chargées d'histoire, vous pouvez opter pour le dispositif Monuments historiques (MH). Sous conditions, les charges (travaux...) sont intégralement déductibles de votre revenu global. Vous pouvez acheter un bien protégé en direct mais il s'agit là d'un véritable projet de vie. L'alternative est de passer par un opérateur (les mêmes qu'en Malraux). « Il y a peu de programmes MH et rares sont ceux situés dans des secteurs où la demande locative est forte », prévient Kris Llinares, responsable immobilier chez Equance. Quelques opérations se distinguent du lot. Ainsi, dans le bassin d'emplois de Saint-Quentin-en-Yvelines, Histoire et Patrimoine préside à la rénovation du château de Jouars-Pontchartrain. Il reste encore deux lots en vente dont un triplex de 123 m<sup>2</sup>, vendu 825 000 €, travaux inclus. Le prix de l'exception.





tion doivent être adaptés à l'usage du logement. « *Il faut choisir le juste milieu entre l'esthétique et la durabilité du matériau* », souligne Adrien Martin. Préférez ainsi les sols souples aux parquets, fragiles car sujets aux rayures. De même, privilégiez les peintures de bonne qualité, faciles à nettoyer. Côté esthétique, choisissez des peintures claires qui font rebondir la lumière, faites poser une cloison en verre type verrière entre la cuisine et le séjour pour agrandir visuellement ce dernier et multipliez les miroirs pour donner une impression d'espace. « *Dans tous les cas, il faut adapter les travaux à la typologie de locataires et au lieu. Ce serait une erreur de se lancer dans une rénovation luxueuse ou, a contrario, bas de gamme si on ne connaît pas le type de locataires que l'on va avoir* », résume Eric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA France.

#### **DE NOMBREUX AVANTAGES FISCAUX**

Réaliser des travaux ouvre droit à des avantages fiscaux. Reste à trouver celui convenant à votre profil. Le plus courant est le dispositif « déficit foncier ». Le principe est le suivant : en réalisant des travaux dans un logement loué nu,

vous pouvez, l'année de leur réalisation, déduire jusqu'à 10 700 € de votre revenu global imposable. Le solde est reportable pendant dix ans sur vos loyers. « *Il faut être vigilant sur la nature des travaux. Ceux créant de la surface ou liés au changement de destination du bien ne sont pas déductibles* », avertit Marcelina Stark, directrice commerciale d'Angelys Group. Vous pouvez réaliser cette opération en solo ou via un opérateur. Par exemple, la société Histoire et Patrimoine commercialise le Clos Vauvert – une opération de réhabilitation d'une ancienne manufacture à Angers, au cœur de La Doutre. Ce dispositif d'imputation des déficits fonciers est adapté aux multibailleurs disposants de revenus fonciers importants. Trois ans après l'imputation du dernier déficit, vous avez intérêt à passer en meublé et à opter pour le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). « *En amortissant le logement et le mobilier, il est possible de neutraliser votre fiscalité pendant au moins dix ans* », note Mathieu Mars, de l'Institut du Patrimoine.

Avec les régimes Denormandie et Pinel ancien, vous accédez, sous conditions (rénovation d'un logement dans une ville éligible pour le premier et ré-

habilitation lourde pour le second), à une réduction d'impôt sur le revenu de 12, 18 ou 21 % du montant investi, plafonné à 300 000 € (lire p. 172). Le taux de la réduction d'impôt varie suivant votre engagement locatif : 6, 9 ou 12 ans.

Si votre taux marginal d'imposition (TMI) est au moins de 30 %, pourquoi ne pas choisir une opération Malraux ? Vous pourrez économiser jusqu'à 120 000 € d'impôt sur le revenu sur quatre ans maximum en investissant dans un bien à rénover. Une opération très adaptée si vous percevez, une année, un revenu exceptionnel, avec des bonus ou des stock-options. Mais ces investissements sont complexes et sont, de surcroît, très surveillés par le fisc. Mieux vaut donc passer par un opérateur spécialisé (Angelys Group, CIR, Histoire et Patrimoine...). Avant d'investir, vérifiez le coût de revient de l'opération. « *Même si une rénovation réalisée par un opérateur comprend aussi les parties communes de l'immeuble et le gros œuvre, le prix de revient ne doit pas excéder celui du neuf de très grand standing dans le même secteur* », met en garde Marion Chapel-Massot, du cabinet DeCarion. ■