



Finances privées

Choisir entre Pinel et Denormandie

Très semblable au dispositif Pinel dans le neuf, le Denormandie permet depuis le 1^{er} janvier de défiscaliser dans l'ancien. Quatre critères pour orienter son investissement.

Plutôt dans l'ancien ou dans le neuf? La traditionnelle interrogation des candidats à l'investissement locatif a été dépoussiérée grâce à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier du dispositif Denormandie, du nom de l'actuel ministre du Logement. Il reprend, pour l'ancien, la majorité des paramètres du dispositif Pinel, qui offre un avantage fiscal pour l'achat d'un bien locatif dans le neuf. Ainsi, dans les deux cas, l'investisseur s'engage à le louer durant six, neuf ou douze ans. En échange, il bénéficie d'une réduction d'impôt qui peut aller jusqu'à 21% du montant de l'investissement. L'achat ne doit pas dépasser 300 000 euros par an (et 5 500 euros le mètre carré dans le neuf) et par foyer fiscal : l'investisseur peut ainsi gonfler de ses impôts une somme pouvant atteindre 63 000 euros. La réduction d'impôt est la même : 2% par an les neuf premières années, puis 1% pour une prolongation de la location jusqu'à douze ans. Autre point commun, le propriétaire ne peut pas louer à n'importe qui : les



Les quais de Saône, à Lyon. Située en zone tendue, la ville est éligible au Pinel pour acheter dans le neuf.

revenus du locataire ne doivent pas dépasser un plafond de ressources annuelles, qui varie en fonction de la zone où est situé le logement. Pour un couple sans enfant, par exemple, les revenus doivent être inférieurs à 57 146 euros à Paris et ses 29 communes environnantes (zone A bis) et dans certaines métropoles comme Marseille et Lyon (zone A), 41 618 euros dans les grandes villes telles Bordeaux, Nantes ou Toulouse (zone B1) et 37 456 euros par an pour les zones B2 et C, soit le reste

du territoire, où la demande en logement est la plus faible. Les loyers sont eux aussi plafonnés, de 8,93 euros par mètre carré et par mois à 17,17 euros selon les zones.

Territoire éligible : avantage Denormandie

La différence majeure entre les deux dispositifs? Leur logique en matière de politique de logement. Le Pinel concerne les logements neufs (ou entièrement remis à neuf), tandis que le Denormandie s'applique aux logements anciens que l'investisseur doit rénover avant de louer. Le Pinel vise à créer de nouveaux logements abordables dans les métropoles qui en manquent, alors que le Denormandie a pour objectif de rénover des logements dégradés dans des villes moyennes. De fait, un grand nombre de ces communes ont vu leurs habitants s'installer en périphérie en emmenant les commerces. Par conséquent, les logements de centre-ville n'ont plus trouvé preneur et se sont dégradés. Pour enrayer ce déclin, le gouvernement a lancé le programme « Action cœur de ville », qui va mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur ▶▶▶



“ L'investissement en Pinel, par définition dans un bien neuf situé en zone tendue, nécessite un budget important : il n'est pas rare que le prix dépasse 5 500 euros le m², limite pour bénéficier à plein de l'avantage fiscal. Le Denormandie, lui, ne comporte pas de plafond de ce type, car dans la plupart des villes concernées, il est possible d'investir à moins de 3 000 euros le m². ”

FRANCK VIGNAUD,
DIRECTEUR DU LABORATOIRE DE L'IMMOBILIER.



Finances privées

6 villes où investir dans un bien de 30 m²
(prix en euros par m²)



►►► cinq ans pour aider les collectivités à rénover leurs centres et accompagner les commerçants dans la transition numérique. Toutes les villes prenant part à ce programme, ainsi que celles ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT), sont éligibles au Denormandie. Soit au total 245 villes réparties sur tout le territoire.

Le Pinel, lui, est limité aux zones où les logements sont les plus demandés, c'est-à-dire les zones A bis, A (Ile-de-France, Côte d'Azur, quelques grandes villes comme Marseille ou Montpellier) et B1, qui comprend les agglomérations de plus de 250 000 habitants. Point négatif : l'offre de biens neufs à vendre est en repli. Selon les derniers chiffres du ministère de la Cohésion des territoires, le nombre de permis de construire délivrés a chuté

de 8,9% par rapport au premier trimestre 2018, tandis que le nombre de mises en chantier s'est contracté de 7,8% sur la même période.

Niveau de risque : avantage Pinel

Quel que soit le régime choisi, le risque principal est de ne pas trouver de locataire, ce qui ferait chuter la rentabilité de l'opération, voire remettre en cause l'avantage fiscal si le logement reste vide pendant plus d'un an. Toutefois, « depuis que le Pinel a été recentré sur les grandes agglomérations qui manquent le plus de logements, l'investisseur est quasi certain que la demande locative existe et qu'il n'aura pas de difficulté à louer », estime Alexis Rouque, délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers.

*Rendement avant impôt, sans vacance locative, avec les travaux pris en compte dans le cas du Denormandie
SOURCE : CHALLENGES

Dans les villes éligibles au Denormandie, la demande locative est plus incertaine. Selon une étude menée par Meilleursagents.com, celles où la population vieillit et diminue, où le nombre de locataires pouvant entrer dans le dispositif est faible et où les logements sociaux sont en nombre suffisant peuvent être risquées. C'est le cas d'Arles, Sète, Riom, Mâcon, Autun, Vierzon, Fécamp ou encore Dieppe, alors que Cognac, Limoges, La Roche-sur-Yon peuvent à l'inverse être intéressantes. Il est donc impératif de bien se renseigner avant d'investir. Par ailleurs, « les villes éligibles au Pinel comportent aussi nettement moins de risque à la revente », estime Bertrand de Raymond, président de Capecime, spécialiste de l'investissement locatif ancien.

Complexité et niveau des travaux : avantage Pinel

Dans le cas du Pinel, les règles de la vente en l'état futur d'achèvement protègent l'acquéreur durant la construction. Pour le Denormandie, c'est l'investisseur qui va gérer les travaux, qui doivent représenter au moins 25% du montant total de l'opération (achat + travaux). Soit, pour un bien de 150 000 euros, au moins 50 000 euros de travaux. Un décret et un arrêté du 26 mars 2019 obligent l'investisseur soit à réaliser deux travaux sur les cinq proposés (isolation de la toiture, des murs extérieurs et des parois vitrées, changement du système de chauffage ou de production d'eau chaude), soit à diminuer la consommation énergétique de 30%.

En conséquence, le dispositif Denormandie paraît peu accessible pour un investisseur non averti. « Pour l'instant, les structures qui peuvent aider les investisseurs à finaliser leur dossier sont peu nombreuses et rarement connues du grand public, contrairement aux promoteurs qui bénéficient de canaux de diffusion accessibles à tout le monde », estime Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest, spécialiste des programmes de défiscalisation. Reste à voir si l'attachement à une ville et les efforts de redynamisation des collectivités vont convaincre les investisseurs de se lancer dans le Denormandie.