



PATRIMOINE

INVESTISSEMENT LOCATIF Le Pinel dans le neuf et le Denormandie dans l'ancien à rénover sont deux dispositifs actuellement en vigueur permettant de se constituer un patrimoine immobilier locatif avec des économies d'impôt à la clé.

L'immobilier pour défiscaliser : le match Pinel - Denormandie

Du neuf pour bénéficier d'un produit clés en main ou de l'ancien pour espérer un effet de levier supplémentaire avec une plus-value... Deux dispositifs de défiscalisation dans l'investissement locatif au banc d'essai.

⚡ QUELLE FISCALITÉ ?

Lancé en janvier 2019, le dispositif Denormandie dans l'ancien à rénover offre un avantage fiscal calqué sur celui du Pinel dans le neuf en vigueur depuis 2015. Il s'agit d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12 %, 18 % ou 21 % du prix du bien dans la limite d'un prix d'achat de 5.500 euros le mètre carré et d'un montant annuel de 300.000 euros. S'ajoute une obligation de louer vide 6, 9 ou 12 ans, de sélectionner un locataire sous condition de ressources et de pratiquer des loyers plafonnés.

Là s'arrêtent les points communs. Car si les 5.500 euros le mètre carré constituent la limite pour un achat en Pinel dans le neuf, ce chiffre englobe pour le Denormandie le coût des travaux. Et pour être éligible à ce dispositif, ceux-ci doivent représenter au moins 25 % du prix de l'opération. Ces interventions concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes), la modernisation et l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables et les travaux pour réaliser des économies d'énergie. Pinel et Denormandie entrent dans le plafonnement global des niches fiscales.

EX AEQUO

⚡ QUAND L'AVANTAGE FISCAL DEVIENT-IL EFFECTIF ?

Dans du Pinel vendu en Vefa « la défiscalisation démarre l'année de la déclaration d'achèvement des travaux », précise Pierre Vigna, directeur commercial marketing promotion France de Bouygues Immobilier. Pour le Denormandie, le fait générateur de la fiscalité intervient également en fin de rénovation du logement.

La « fenêtre de tir » pour un achat dans la pierre d'ici la fin de l'année s'avère étroite. Pour éviter d'acheter dans la précipitation, autant envisager une opération l'an prochain. Pour mémoire, le Pinel est valable jusqu'au 31 décembre 2021, tandis que le Denormandie court jusqu'au 31 décembre 2022. A compter du 1^{er} janvier 2021, seuls les appartements seront éligibles au Pinel excluant les maisons.

EX AEQUO

⚡ DES LOCALISATIONS DIFFÉRENTES ?

Le législateur a prévu des localisations différentes pour chaque dispositif. Le Pinel dans le neuf est circonscrit à trois zones géographiques (A, A bis et B1). De son côté, le Denormandie dans l'ancien est envisageable dans des secteurs plus ciblés, soit dans 235 villes de taille moyenne inscrites au programme Action Cœur de Ville ou ayant signé une opération de revitalisation du territoire. L'idée est de transformer des logements vétustes et non décentes en habitat rénové de qualité pour ramener des habitants intra-muros. Le récent réaménagement de la loi Denormandie a étendu le périmètre géographique. Désormais, c'est

l'ensemble du territoire des communes qui est éligible et non plus leur seul centre-ville comme c'était initialement le cas.

GAGNANT : PINEL

⚡ QUELLE OFFRE DISPONIBLE ?

Le stock de biens neufs disponibles à la vente a tendance à s'étioler depuis déjà plusieurs mois, mais les programmes de promotion « Pinel compatible » continuent d'arriver sur le marché. « Même si les stocks n'ont jamais été aussi bas », souligne Pierre Vigna. Un investisseur dispose malgré tout dans les grandes métropoles d'un choix assez large. En plus des « dents creuses », soit un immeuble érigé en milieu urbain dense, ces programmes neufs se concentrent dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), soit les nouveaux quartiers décidés et développés par les grandes métropoles régionales.

En revanche, les opportunités d'investissement en Denormandie sont très rares. A part Buildinvest, qui propose un programme clés en main Denormandie couplé avec du Malraux à Senlis et à Limoges, les opérateurs spécialistes de la rénovation immobilière (Malraux, Monuments historiques) ne se sont pas bousculés, depuis le lancement de cette loi, pour monter ce genre d'opération. « Nous avons en ce moment un projet à l'étude à Béziers. Ces programmes sont difficilement réalisables car il existe souvent en pied d'immeuble un commerce, or ce local



n'est pas éligible à la loi Denormandie », affirme Marcelina Strak, directrice associée d'Angelys Group. On constate ici et là quelques rares initiatives individuelles. « Un de mes clients s'est lancé en solo dans un investissement en rénovant un petit immeuble à Chartres », reconnaît un conseiller en gestion de patrimoine.

Dans l'Hérault, Orpi BHI, un groupement d'agences immobilières dispose d'un service de conseil en investissements qui aiguille les particuliers investisseurs en quête de biens éligibles au Denormandie. « Nous avons bouclé 7 transactions de ce genre à Lunel. Et une dizaine d'opérations sont en cours. La demande est importante et on manque de produits. Cet investissement dans l'ancien permet pourtant de réaliser une optimisation fiscale avec un atout social et environnemental. On transforme un logement en mauvais état en une habitation de qualité dans des villes moyennes où la qualité de l'habitat est disparate », indique Damien Orts, responsable commercial du groupe Orpi BHI. Reste que se lancer seul dans ce type d'investissement s'avère complexe car la loi oblige de faire appel à des artisans labellisés RGE dans le respect de nombreuses conditions. Beaucoup de conseillers en gestion de patrimoine et d'agents immobiliers contactés avouent ne pas avoir vu se boucler de telles opérations. En mars dernier, une étude de la plate-

forme MeilleursAgents consacrée au Denormandie signalait que « seulement 0,1 % des annonces examinées mentionnaient l'éligibilité des biens à ce dispositif », concluant que « l'offre est peu lisible pour l'investisseur ».

GAGNANT : PINEL

✚ QUELLE RENTABILITÉ ?

A fiscalité équivalente, c'est l'achat dans l'ancien rénové (Denormandie) qui semblerait l'emporter par rapport au neuf (Pinel). « Le prix d'achat plus les travaux sont inférieurs à du neuf », soutient Damien Orts. Le Pinel évolue souvent entre 2 et 3 % par an. Selon lui, « l'écart de rentabilité après avantage fiscal entre du neuf et de l'ancien rénové à Lunel avoisinerait 2 % ». Dans son « bilan sur le Denormandie », MeilleursAgents signale que la rentabilité nette moyenne avoisine en moyenne 3,7 %, précisant qu'elle peut monter à 4,9 %. Quimper, Limoges et Niort occupent le Top 3 des villes de plus de 30.000 habitants les plus attractives pour investir en Denormandie.

GAGNANT : DENORMANDIE

— Laurence Boccara

Le Pinel est valable jusqu'au 31 décembre 2021, tandis que le Denormandie court jusqu'à fin 2022.



Alors que le Pinel permet de défiscaliser en investissant dans le neuf, le Denormandie est un dispositif de défiscalisation fait pour l'ancien. Photos Serge Pouzet/Sipa et iStock