



DOSSIER

GESTION PRIVÉE



Contre la crise sur le neuf

La défiscalisation dans l'ancien

Peu connues, les lois de défiscalisation immobilière dans l'ancien sont plutôt avantageuses

Sale temps pour la construction de logements. Entre la crise sanitaire, les récentes élections municipales qui ralentissent les autorisations de chantier et les nouvelles normes environnementales qui font grimper les coûts, les

prix à l'achat pourraient bien s'envoler. Pour les investisseurs en quête d'opérations pour accroître leur patrimoine et bénéficier d'une défiscalisation immobilière, l'ancien peut présenter un bon recours. Car là aussi, de

nombreux dispositifs existent pour tous les budgets et peuvent parfois s'appliquer les uns après les autres. Pour les professionnels du secteur, de bonnes opportunités existent, elles sont seulement moins connues.



Les signes ne trompent pas. Le marché de l'immobilier neuf ralentit fortement. Les données du Service des données et études statistiques (SDES), rattaché au ministère de la Transition écologique, indiquent une chute de 16 % des réservations au troisième trimestre 2020 par rapport à la même période un an plus tôt. Le début de l'année était déjà inquiétant, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) s'alarmait en juin d'une chute des ventes – 22 700 sur le premier trimestre, soit 9 000 de moins qu'en 2019 – et d'une offre qui se raréfie avec 14 000 nouveaux logements sur les trois premiers mois de l'année, contre le double un an plus tôt.

Une année difficile donc,

forcément liée à la crise sanitaire mais pas seulement. *“Lors des années d'élections municipales, un élu limite le nombre de chantiers qu'il lance”*, note Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du patrimoine. *“Il y a aussi l'inflation des coûts primaires à cause de terrains plus chers et des nouvelles exigences concernant les matériaux, tout cela augmente le prix de base”*, ajoute-t-il.

Le LMNP pour diminuer son assiette fiscale

Tous les indicateurs semblent donc s'orienter vers une hausse des prix. Ce qui, pour des investisseurs en quête de défiscalisation, n'est pas une bonne chose. Il reste alors sa carte dans l'ancien, un univers assez flou en apparence. *“Il n'existe pas de chiffres sur ce domaine, les opérations*

s'y réalisent sans qu'on le sache car le gros des transactions se fait entre particuliers”, note Philippe Lauzeral, directeur général de Stellium. Le neuf étant censé moderniser le parc de logement en France, les

Dans le neuf, la Fédération des promoteurs immobiliers fait état d'une offre qui se raréfie avec 14 000 nouveaux logements sur les trois premiers mois de l'année 2020, contre le double un an plus tôt

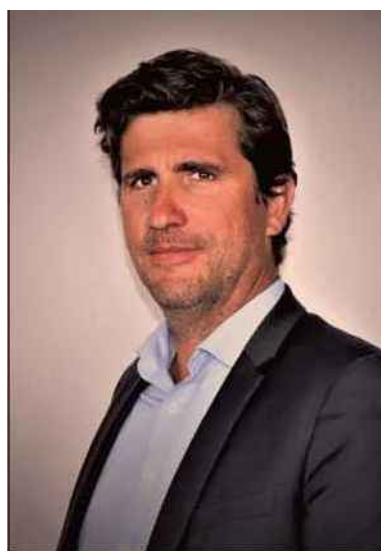
nombreux dispositifs pour encourager les investissements sont bien connus. Mais il en existe également dans l'ancien.

“La location en meublé non professionnel, dit LMNP, se développe bien”,



avance Philippe Lauzeral. Ce dispositif n'est pas une réduction d'impôt en tant que tel mais il permet de diminuer son assiette fiscale, ce qui par effet boule de neige baisse la taxe sur les revenus.

Concrètement, il s'agit d'acheter un appartement puis de le proposer en location meublée en le déclarant au tribunal de commerce. Cette étape permet d'obtenir un numéro de Siret et de souscrire au régime micro-BIC (bénéfice industriels et commerciaux) avec un abattement de 50 %. *“Si vous recevez 10000 euros de loyers, vous n'en déclarez que 5000 euros”, illustre Nicolas Decaudain, cofondateur du site Avenue des investisseurs. “Vous pouvez aussi déclarer au réel pour amortir le bien. Pour un appartement de 300000 euros amortis sur 20 ans, cela représente 15000 euros annuels*



“Dans l'ancien, il n'existe pas de chiffres, les opérations s'y réalisent sans qu'on le sache car le gros des transactions se fait entre particuliers.”
Philippe Lauzeral, Stellium.



“L’astuce, c’est d’acheter dans l’ancien puis de réaliser des travaux et de le louer nu pour avoir un déficit foncier. Puis au bout de trois ans, passer sur du LMNP.”
Mathieu Mars, Institut du Patrimoine.

de charges, donc avec toujours 10000 euros de loyer sur un an, cela donne un bilan négatif donc sans aucun impôt”, glisse-t-il.

L’opération peut également se réaliser via des professionnels, elle concerne alors des résidences étudiantes, seniors ou de vacances. Elle permet à l’investisseur de se libérer de la gestion des appartements. En revanche, elle se révèle assez bloquante puisque l’appartement fait partie d’un ensemble et que les loyers garantis par le promoteur sont corrélés à l’activité. On le voit avec la crise sanitaire, certaines résidences touristiques restent vides.

Remises d’impôts en cascade avec le déficit foncier

Hormis pour ce cas particulier, Nicolas Decaudin voit bel et bien dans le LMNP une *“niche fiscale*

incroyable”. Au point que depuis cinq ans, le dispositif est régulièrement mis sur la sellette sans que sa suppression ne soit décidée – seule une augmentation des cotisations sociales vient d’être actée. En attendant, il existe toujours et peut s’inscrire dans la suite d’autres remises d’impôts. *“L’astuce, c’est d’acheter dans l’ancien puis de réaliser des travaux et de le louer nu pour avoir un déficit foncier. Cela permet, en déclarant au réel, de déduire les charges des loyers perçus, donc le montant des travaux. Puis au bout de trois ans, la durée minimum pour utiliser cette méthode, passer sur du LMNP”*, détaille Mathieu Mars.

Autre grand dispositif de défiscalisation dans l’ancien, le déficit foncier est un *“levier fiscal magique”* selon Philippe Lauzeral, qui souligne *“qu’il relève du droit commun donc il n’y a pas de risque qu’il soit remis en question”*. Par ailleurs, *“on peut y recourir en direct mais aussi via des SCPI, l’intérêt est de pouvoir calibrer les sommes comme on le souhaite et de ne pas s’occuper de la gestion”*. Forcément, les travaux que l’on réalise ne durent qu’un temps, ce qui rend l’avantage fiscal limité dans le temps.

La loi Denormandie doit faire ses preuves

Pour inciter les rénovations dans l’ancien, le gouvernement a lancé plus récemment la loi Denormandie. Il s’agit tout bonnement de l’application des avantages du Pinel sur les logements anciens. En cas d’achat, de rénovation et de location nue d’au moins six ans, l’investisseur



bénéficie d'une réduction d'impôt allant de 12 % à 21 % selon la durée du bail. Pour qu'il fonctionne, plusieurs critères doivent être respectés, comme proposer un loyer raisonnable ou avoir un

Depuis cinq ans, le dispositif LMNP est régulièrement mis sur la sellette sans que sa suppression ne soit décidée – seule une augmentation des cotisations sociales vient d'être actée.

montant des travaux supérieur à 25 % au prix d'acquisition. Enfin, seules 245 villes sont éligibles à la loi Denormandie. Des modalités qui limitent l'intérêt pour un investisseur.

“L'idée est bonne mais doit être revue”, juge Philippe Lauzeral, qui confie ne “jamais avoir été convaincu”. Pour le directeur général de Stellium, “les villes qui rentrent dans le périmètre ne sont pas assez dynamiques, donc ne présentent pas un potentiel de plus-value, et les travaux nécessaires sont souvent trop importants. Au final, le prix de sortie est élevé et les loyers sont plafonnés”. Il est donc

difficile de sortir gagnant d'un tel investissement.

Toutefois, Nicolas Decaudain y voit lui un avantage. *“Le Denormandie peut être un bon plan car on achète au prix de l'ancien et l'on revend donc à ce tarif-là. Dans le neuf, il faut espérer une hausse du prix de 30 %. Là, le risque de moins-value est plus faible.”* Reste que de manière générale, la loi Denormandie ne soulève pas l'enthousiasme des professionnels.

“Pour un opérateur, c'est difficile de trouver un investisseur puis un locataire selon les villes”, insiste Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine. Ce groupe spécialisé dans l'immobilier de prestige trouve aussi son bonheur dans l'ancien via les dispositifs de niche des Monuments historiques ou la loi Malraux. Le premier se limite aux immeubles classés et permet de déduire de son revenu imposable la totalité des travaux. Le second s'applique lui dans un

périmètre géographique défini et permet une réduction de 22 % ou 30 % du montant des travaux réalisés dans la limite de 400 000 euros sur une période de quatre ans.

Finalelement peu importe les dispositifs, la règle à suivre pour investir dans l'ancien est de faire attention au coût de l'opération. *“Le piège à éviter est d'avoir un prix décorrélé du sens commun”,* prévient Loïc Guinchard. Même son de cloche chez Philippe Lauzeral: *“L'élément clef, c'est le financement et les conditions d'octroi”.* Les investisseurs sont prévenus. ■

RÉMI BALDY



“On achète au prix de l'ancien et l'on revend donc à ce tarif-là. Dans le neuf, il faut espérer une hausse des tarifs de 30 %.” Nicolas Decaudain, Avenue des Investisseurs.

Chiffres clés

1,075 million de ventes dans l'ancien ont été réalisées en 2019. 11,4 % d'augmentation des transactions dans l'ancien sur un an. Le prix du mètre carré augmente de 3,1 % en 2019.

Sources : Fnam



Dans le neuf, la loi Pinel fait de la résistance

“Nous avons un déficit de logements neufs, c’est donc pertinent de prolonger le Pinel”

Le Pinel est mort, vive le Pinel. Dispositif phare pour l’investissement dans le neuf, la loi du nom de l’ex-ministre du Logement de 2015 devait s’arrêter en 2021. Elle a finalement droit à une année de plus. *“C’est une très bonne nouvelle”*, se réjouit Philippe Lauzeral, directeur général de Stellium. *“Un cycle immobilier dure entre deux et trois ans, tout ce qui donne de la visibilité aux promoteurs est essentiel”*, explique-t-il. Le dispositif Pinel permet en cas d’achat d’un bien de le louer pendant au moins six ans pour profiter d’une réduction d’impôt de 12 % à 21 % du prix d’achat. Il s’applique selon certaines conditions, comme la zone géographique du bien ainsi que le montant des loyers.

Ce rallongement doit notamment permettre de limiter les difficultés de production qui frappent actuellement la France. *“Nous avons un déficit de logements neufs, nous ne tenons pas les volumes de renouvellement. Il est donc pertinent de le*

prolonger”, appuie Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine.

Toutefois, tout n’est pas encore très clair. Notamment si ce sursis est un chant du cygne. *“Depuis que je travaille dans l’immobilier, j’ai toujours entendu le monde politique vouloir mettre fin aux lois de défiscalisation sans que cela n’aboutisse”*, avance Mathieu Mars, directeur général de l’institut du Patrimoine. *“Il y aura toujours des mécanismes d’aide à l’investissement locatif dans le neuf”*, abonde Philippe Lauzeral. En revanche, le dispositif devrait évoluer pour répondre aux enjeux énergétiques et écologiques. *“Nous nous attendons à un verdissement de la loi”*, reconnaît Mathieu Mars. *“La prolongation jusqu’en 2022 se fait dans la forme actuelle du Pinel. Ensuite il devrait y avoir des modifications sur les normes à respecter”*, précise Philippe Lauzeral. Quelques changements ont d’ores et déjà été annoncés par le gouvernement, comme l’interdiction à partir de 2024 d’installer des chaudières à gaz dans les logements collectifs neufs. Les prochaines restrictions devraient s’inscrire dans l’objectif de réduire la consommation énergétique de 30 % ainsi que les gaz à effet de serre lors de la construction. ■



La garantie Visale pour rassurer les propriétaires face aux impayés

Le locataire doit répondre à des critères liés à l'âge et au type de contrat de travail. Le dispositif est également accessible aux étudiants et aux chômeurs.

L'investissement locatif est un bon moyen de se constituer un patrimoine en minimisant ses dépenses mensuelles. Mais il reste forcément conditionné à la perception d'un loyer. Et les défaillances peuvent arriver. En effet, "trois propriétaires sur dix déclarent avoir déjà été confrontés à des impayés de loyer", selon une étude du groupe d'annonces immobilières SeLoger publiée en novembre 2020. "C'est rare, mais lorsque cela vous concerne c'est une situation difficile", prévient Jérôme Drunat, directeur général d'APAGL, l'association pour l'accès aux garanties locatives du groupe Action Logement.

"Nous essayons d'aider les locataires

et les propriétaires alors que la précarisation augmente avec davantage de contrats à durée déterminée et des exigences de la part des bailleurs de plus en plus fortes. C'est un double mouvement qui s'oppose", explique Jérôme Drunat. Après avoir proposé différents outils, l'APAGL semble avoir trouvé le bon. Il s'agit de la garantie Visale. Lancée en janvier 2016, elle correspond à une sorte de visa dans le dossier du locataire pour indiquer qu'Action Logement se porte garant des impayés et des dégradations. "Cela permet de rassurer le propriétaire car lorsque la caution vient d'une personne physique, il y a un doute sur son versement éventuel. Avec nous, il est assuré", précise Jérôme Drunat.

Pour y avoir droit, le locataire doit répondre à un certain nombre de critères liés à l'âge et au type de contrat de travail. Le dispositif est également accessible aux étudiants et aux chômeurs. Le grand avantage de la garantie Visale est qu'elle est gratuite. Pour le bailleur, l'intérêt, en plus d'avoir une caution solide, est d'être payé en cas de pépin tous les mois et non par trimestre, comme c'est souvent la règle. Il



"La précarisation augmente avec davantage de contrats à durée déterminée, et les exigences des bailleurs sont plus fortes. C'est un double mouvement qui s'oppose."
Jérôme Drunat, APAGL.

doit seulement respecter un loyer maximal.

En 2020, 150 000 contrats ont été signés, soit 20 000 de plus que l'année précédente. L'APAGL pourrait être encore d'avantage sollicitée en 2021 du fait de la crise sanitaire et de ses conséquences sociales attendues. Jérôme Drunat en a bien conscience: "Aujourd'hui nous ne le ressentons pas, mais tout le monde anticipe quelque chose". ■