



LES MEILLEURES PISTES POUR BIEN ACHETER DANS L'ANCIEN

Les professionnels de l'immobilier répètent qu'il existe trois règles pour faire un bon investissement : un l'emplacement, deux l'emplacement et trois l'emplacement. Ils ont certainement raison car la bonne localisation du bien est la clé de voûte d'une acquisition réussie. Mais nous ajouterons une quatrième règle : intégrer son investissement dans son projet patrimonial. Pour cela, nous vous proposons les meilleures pistes, celles qui vous permettront d'optimiser votre placement pierre.

Depuis dix ans, les prix de l'immobilier ont plus que doublé dans toutes les grandes agglomérations françaises, et ils atteignent des sommets, jamais égalés, dans la capitale, à plus de 8.000 €/m². Alors pour acheter moins cher, une stratégie consiste à acheter un bien ancien entièrement à rénover. Selon le type d'appartement, sa localisation, la nature et le montant des travaux à effectuer, la décote sera de 5 à 30 %.

« Sur un marché en pénurie, comme Paris, il est difficile d'obtenir une énorme ristourne notamment pour les petites surfaces, très demandées. En revanche, en visant une agglomération moyenne, ou une surface plus grande, le prix d'achat d'un bien à rénover sera plus faible », affirme Bernard Cadeau, président d'Orpi.

Améliorer la performance énergétique

Dans le même ordre d'idées, viser une copropriété des années 1960 ou 1970 qui affiche un très mauvais diagnostic de performances énergétiques (DPE) permet de négocier les prix. « Les biens qui sont classés en E ou F ont beaucoup plus de mal à se vendre aujourd'hui, et lorsqu'ils sont à rénover, la demande est quasi-

Quel niveau d'aide pour les travaux ?

▶ PROJETS DE TRAVAUX LOURDS POUR RÉHABILITER UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ		
Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	
1.000 € HT/m ² dans la limite de 80.000 € par logement	35 %	
▶ PROJETS DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION		
	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	500 € HT/m ² dans la limite de 40.000 € par logement	35 %
Pour l'autonomie de la personne		35 %
Pour réhabiliter un logement dégradé		25 %
A la suite d'une procédure RSD * ou d'un contrôle de décence		25 %
Transformation d'usage		25 %

* RSD : règlement sanitaire départemental. Source : Anah.

Conditions. L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah (loyer intermédiaire, social ou très social).

ment inexistante », constate Pascaline Bobet, codirectrice de l'agence Era-Le Mans Bollée.

Seul impératif dans ce cas : faire passer avant d'acheter un ingénieur thermicien pour obtenir un diagnostic complet de la structure, et savoir si le DPE est améliorable. Une fois devenu propriétaire, il vous reste à engager des travaux de rénovation. « Une rénovation lourde coûte cher, mais elle permet d'optimiser un bien. Une fois remis au goût du jour, il se louera nettement plus facilement et rapidement », affirme Laurent Vimont, directeur de Century 21 France. Pour minorer le coût, faites le tour des subventions, aides et crédit à taux bonifiés, et vérifiez si une partie des travaux permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt.

Premier organisme auquel vous adresser : l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Elle finance une partie des travaux à condition que le bien soit en très mauvais état (voir tableau ci-contre) et que vous passiez un conventionnement. Celui-ci vous oblige à louer votre bien au-dessous du prix du marché pendant neuf ans, à des ménages qui respectent des conditions de ressources (voir encadré ci-dessus).

Obtenir des subventions

Certaines collectivités locales (régions, départements, villes) apportent également des aides au financement de travaux de rénovation, sous forme de subventions, prêts aidés... Il s'agit surtout de travaux qui visent à mettre un logement aux normes écologiques. Pour plus d'informations, le

Les aides pour les bailleurs

► L'Agence nationale de l'habitat (Anah) apporte aux propriétaires une aide au financement de travaux. S'il s'agit de rénovation lourde d'un logement insalubre ou très dégradé, la subvention maximale est de 35 % du montant des travaux, dans la double limite de 1.000 € HT/m² et de 80.000 € par logement.

S'il s'agit de travaux de rénovation importants, de type sécurité, adaptation pour un locataire handicapé, transformation d'un local d'activité en local d'habitation..., la subvention sera de 25 ou 35 % du montant des travaux, dans la double limite de 500 € HT/m² et de 40.000 € par logement.

Pour obtenir une subvention Anah, vous devrez monter un dossier pour savoir si vos travaux sont finançables. Ensuite, il faut passer une convention avec l'Anah et vous engager à louer votre bien rénové pendant au moins neuf ans à des locataires répondant à des plafonds de ressources, et à un loyer inférieur à celui du marché. Pour en savoir plus : www.anah.fr

site Habitat-développement (www.habitat-developpement.tm.fr) est une aide précieuse.

Sollicitez aussi votre organisme 1 % logement ou caisse de retraite, si vous en avez un. Ils permettent parfois de glaner un petit plus dans votre enveloppe globale de financement. Ne perdez pas de vue que, même s'ils ne sont pas « verts », des travaux réalisés par des professionnels bénéficient d'une TVA à 5,5 %. Ce taux réduit s'applique à la fois sur les matériaux utilisés et sur la main-d'œuvre. Vérifiez que la facture de l'entrepreneur qui a réalisé les travaux l'inclut pour les travaux éligibles.

Pensez à défiscaliser

Autre piste : profitez du crédit d'impôt, accordé, sous condition, aux propriétaires bailleurs, qui réalisent des travaux en res-

pectant des critères liés à l'ancienneté des logements, et à la performance technique des matériaux utilisés. Enfin, n'oubliez pas que tous les travaux réalisés sont considérés comme des charges déductibles, qui viendront diminuer vos revenus fonciers.

En cas de déficit foncier, ce dernier est reportable sur le revenu pendant dix ans à hauteur de 10.700 €/an. « Attention, seuls les travaux de rénovation ou d'amélioration sont imputables sur le revenu global », rappelle Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC France. Enfin, ne perdez pas de vue que si vous avez bénéficié de ce déficit foncier vous êtes tenu à louer votre logement pendant au moins trois ans après la dernière année d'imputation sur le revenu global.

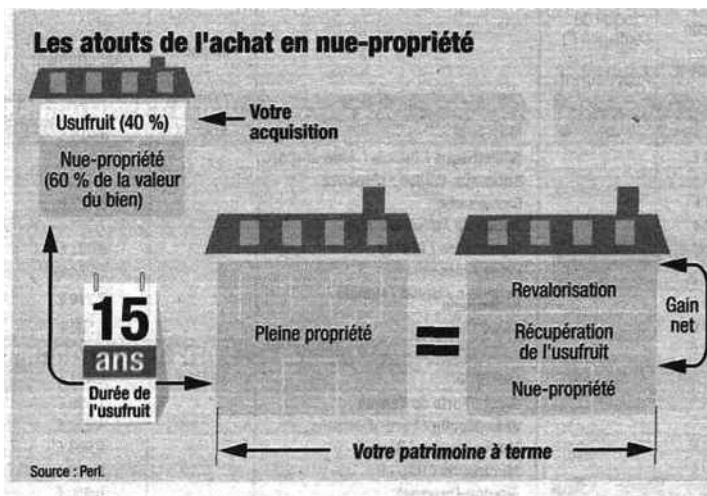
Marie Pellefigue

LE DÉMEMBREMENT, UNE BONNE IDÉE POUR LES REDEVABLES DE L'ISF

À condition de ne pas avoir besoin de revenus immédiatement, acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier est une stratégie idéale. Les opérations les plus courantes concernent le démembrement social. Un opérateur construit un immeuble neuf ou en achète un ancien et le rénove de fond en comble. Ensuite, il démembre le bien et vend la nue-propriété à des investisseurs particuliers, et l'usufruit à un opérateur social.

Une économie de 30 à 40 %

Avantage : à l'achat, le nu-propriétaire ne débourse que 60 à 70 % de la valeur de marché du bien, puisqu'il n'en a pas la jouissance. Atout supplémentaire : pendant toute la durée du démembrement, c'est l'usufruitier qui paie les charges courantes, les dépenses d'entretien, et règle l'ISF (voir encadré ci-contre). Le nu-propriétaire assume uniquement les très gros travaux, rares, puisque l'immeuble est en général rénové ou neuf. Au terme de l'opération, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété de son bien, en totale franchise de droits et de taxes. En



outre, « il est stipulé dans le contrat que nous signons avec le nu-propriétaire et l'usufruitier, que ce dernier remet le bien en état à la fin du démembrement », précise Frédéric Goulet, directeur général de Perl.

Attention, ce type d'opérations supporte également des contraintes. En premier lieu, la durée de l'opération. En général, le démembrement est prévu

pour des périodes de quinze à vingt ans, les investisseurs ne pouvant pas récupérer leur bien avant ce délai. S'ils ont un besoin urgent de liquidités, il faudra trouver un acheteur qui accepte de ne racheter que la nue-propriété pour la durée restante. « Le marché étant très étroit, les opérateurs sérieux gèrent eux-même un marché secondaire, car certains particuliers plus âgés cher-

chent à investir pour de plus courtes durées », précise un conseiller en gestion de patrimoine. Deuxième problème : s'il souhaite récupérer son logement au terme de l'opération, c'est au nu-propriétaire de donner congé au locataire, en respectant les délais légaux. Mais si le bien est loué à un locataire qui refuse de partir, il faudra engager une procédure d'expulsion.

Enfin, monter un démembrement sur un bien immobilier nécessite une réelle technicité, mieux vaut donc passer par un opérateur reconnu. Outre le démembrement social, il existe également une version sur le marché classique dans les très grandes agglomérations où la demande locative est forte. « Il s'agit en général d'un propriétaire qui vend la nue-propriété de son immeuble en conservant l'usufruit », précise Julien Séraqui, président du cabinet de gestion de patrimoine Conseil Capital Plus. Le montage est le même, mais l'immeuble est rarement rénové avant l'opération. Vous risquez donc de devoir financer des gros travaux dans les vingt ans qui suivent l'acquisition. **M. P.**

Avantages fiscaux

► Le nu-propriétaire d'un bien en démembrement échappe à l'ISF, car c'est l'usufruitier qui en est redevable. L'opération évite donc d'être fortement taxée sur la valeur du patrimoine constitué. Autre avantage : si l'achat en nue-propriété a été financé à crédit, ce qui est fortement conseillé, le montant des charges financières du nu-propriétaire augmentera. Or ces dernières s'imputent sur la valeur globale du patrimoine taxable par ailleurs. L'achat en démembrement reste donc une bonne opération pour réduire sa pression fiscale tout en se constituant un patrimoine immobilier de long terme.

ACQUÉRIR UN BIEN OCCUPÉ ET PROFITER D'UNE DÉCOTE

Autre piste pour acheter un logement moins cher : miser sur un bien déjà occupé. Premier avantage : dès la vente réalisée, vous percevrez un loyer du locataire en place, sans avoir à engager de fastidieuses et coûteuses démarches pour louer votre nouveau bien. Second atout de ce type d'opération : selon la taille de l'appartement, et son emplacement, vous bénéficierez d'une décote plus ou moins importante. La ristourne est en général comprise entre 5 à 20 %, « mais il n'y a aucune réglementation particulière en la matière, il s'agit plutôt d'un usage du marché », confie Stéphane Imowicz,

directeur général de Crédit Foncier Immobilier. Techniquement, le montant de la décote dépend de plusieurs éléments.

Comment calculer la réduction

D'abord, le niveau du loyer encaissé par rapport à celui du marché. « Certains appartements occupés depuis très longtemps par les mêmes locataires rapportent des loyers très inférieurs à ceux pratiqués actuellement », précise Gérard de Rycker, président de la Fnaim de la région Nord. Dans ce cas, la décote sera plus importante, car le propriétaire vendeur devra compenser la perte de rentabilité de son acheteur.

Deuxième critère pris en compte : la qualité du locataire en place. En règle générale, le vendeur fournit un état de l'historique de l'occupant, si tel n'est pas le cas, exigez-le avant de vous engager. Vous serez ainsi informé d'éventuels incidents de paiement ou de litiges antérieurs. Moins la qualité du locataire est bonne, plus la décote prévue doit être forte.

Enfin, dernier point qui entre en jeu dans le calcul de cette décote, « la durée du bail à courir, car il n'est pas possible de mettre son locataire à la porte à n'importe quel moment », précise Thibault de Saint Vincent, président de Barnes. Si vous êtes intéressé, sachez que

dans les grandes agglomérations, certains agents immobiliers ou notaires sont spécialisés dans ce type de transactions.

Il existe également des opérateurs historiques sur le marché de la vente à la découpe [Crédit foncier Immobilier (ex-Ad Valorem), Barnes, Locare, Nexity...].

Ces professionnels agissent pour le compte de banques ou compagnies d'assurance qui leur confient la vente d'une partie de leur parc immobilier, en général des immeubles de grande qualité situés dans des beaux quartiers. Les logements sont ensuite commercialisés lot par lot à des investisseurs privés, avec les locataires en place. **M. P.**

La loi de 1948

► Il existe encore en France quelques centaines de milliers de logements loués sous le régime de la loi de 1948. Elle fait bénéficier les locataires en place d'un bail à durée indéterminée, et d'un loyer largement inférieur à ceux du marché. Le propriétaire peut très difficilement donner congé au locataire, d'où une grosse décote pour les biens « loi de 1948 » assortis d'une faible rentabilité.

Mais une fois le locataire parti et les travaux de rénovation réalisés, ils deviennent de véritables pépites.

DU BEL ANCIEN À RESTAURER POUR L'AMOUR DE L'ART

Investir dans l'immobilier ancien en profitant d'un coup de pouce fiscal est possible grâce au régime de la loi Malraux. Ce dispositif, destiné aux amoureux des vieilles pierres, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt. Vous devez acheter un logement ancien en mauvais état dans un secteur présentant un intérêt patrimonial ou architectural, et le rénover intégralement.

Si votre investissement est situé dans un secteur sauvegardé, vous pourrez déduire de vos impôts 36 % du montant des travaux de rénovation ; s'il

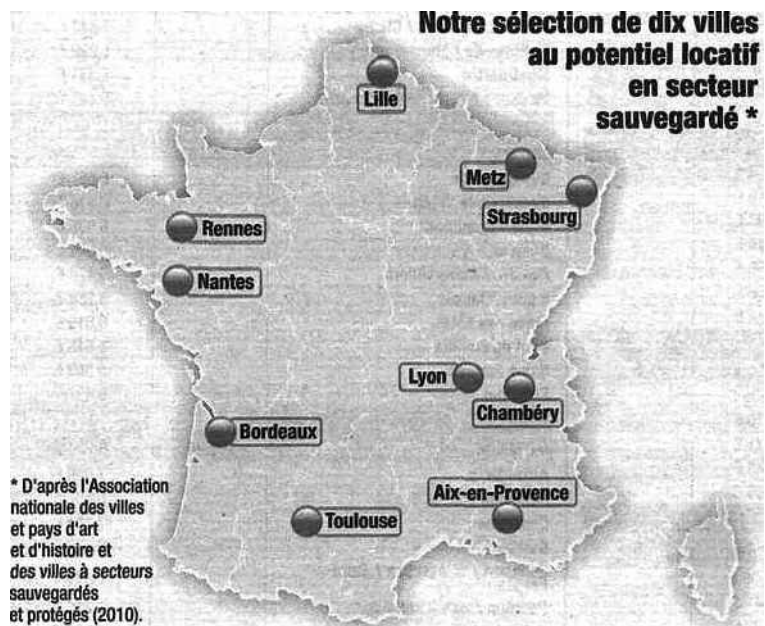
est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), la réduction sera de 27 %. Attention, dans les deux cas, le plafond de réduction est fixé à 100.000 €/an et la réduction ne peut être étalée que sur quatre années fiscales. « Pour profiter à plein du dispositif, il faut régler le premier acompte pour les travaux, qui durent en général entre vingt-quatre et trente mois, à la fin d'une année et payer le solde au début de la quatrième », conseille Philippe Gury, responsable produit au sein du groupe Avenir Finance.

Outre ces travaux, pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, il faudra « que l'investisseur s'engage à louer le bien rénové, au prix du marché libre, pendant une durée minimale de neuf ans », précise Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan. Bon à savoir : ce dispositif est désormais étendu aux locaux professionnels, nombreux dans les pieds d'immeubles de centre-ville ancien.

Une opération en Malraux est administrativement et techniquement très difficile à monter seul. Mieux vaut donc opter pour un inves-

Biens classés

► Si vous investissez dans un bien historique classé, dont une partie au moins (façade, cage d'escalier, parquets...) présente un intérêt pour l'architecte des bâtiments de France, vous bénéficierez du régime fiscal des monuments historiques. Dans ce cas, les lourds travaux de rénovation, réalisés par des artisans agréés, seront déductibles à hauteur de 100 % de leur montant de vos revenus fonciers. En cas de déficit, ce dernier sera intégralement reportable sur vos revenus globaux, sans limite de montant. Une opération de ce type échappe au plafonnement des niches fiscales.



Fiscalité. En secteur sauvegardé, la réduction d'impôt est égale à 36 % du montant des travaux de rénovation.

tissement « clés en main » vendu par un opérateur reconnu. Attention, comme cette loi existe depuis très longtemps, la plupart des immeubles en mauvais état dans les grandes villes ont souvent déjà été rénovés.

Soyez sélectif

Aujourd'hui, les opérations Malraux sont donc plus nombreuses dans les petites et moyennes agglomérations. Redoublez donc de vigilance dans le choix de la ville, et privilégiez les plus dynamiques. Vous vous assurerez ainsi une demande locative sur le long terme, et pourrez revendre plus facilement dans les quinze ou vingt ans. Attention également à ne pas sous-estimer le coût global de l'opération. Très souvent - hors économie d'impôt - le prix au mètre carré dans du bel ancien rénové est plus cher que dans du neuf. « *L'investisseur ne doit pas perdre de vue qu'il lui faudra un certain nombre d'années avant d'amortir les travaux de son Malraux* », précise Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier à Thésaurus. Ces derniers doivent, en effet, être agréés par l'architecte des bâtiments de France, qui impose des matériaux de qualité et des rénovations que seuls des artisans spécialisés peuvent réaliser. Au final, la facture est très souvent majorée, mais, « *à long terme, ce bel ancien a toutes les chances de générer des plus-values, et permet de conserver dans son patrimoine un bien qui résistera aux crises* », ajoute Christine Vassal-Largy.

M. P.

Les atouts du nouveau dispositif Malraux



PHILIPPE GURY,
responsable
produits
Avenir
Finance

Quelles sont les nouveautés du dispositif Malraux révisité en 2009 ?

Il touche désormais une cible plus large d'investisseurs, car il offre une réduction d'impôts, alors que dans sa version précédente il s'agissait d'une déduction sur le revenu imposable.

Quelle est la cible de ce type d'investissement ?

Des particuliers qui ont les moyens de financer des travaux d'un montant très important.

Pour l'essentiel, des contribuables fortement imposés qui veulent défiscaliser sur une courte période, car la réduction d'impôt est concentrée sur trois ou quatre ans.

Ce dispositif est avantageux pour les personnes qui touchent des revenus importants de façon récurrente et pour ceux qui ont des revenus exceptionnels en cas de lever de dividendes, bonus...