



PLACEMENTS

UN NOUVEAU RÉGIME POUR RÉNOVER DE L'ANCIEN

Le ministre en charge de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, lance un nouveau dispositif permettant aux investisseurs qui restaurent des logements dégradés en centre-ville de bénéficier d'une nouvelle réduction d'impôt.

© LUDOVIC CLERIMA



5,39%

C'est le rendement que procure un investissement locatif dans l'ancien à Grasse.
Source : MeilleursAgents

5 villes où investir

Ville	Prix moyen pour un appartement	Évolution des prix sur 1 an	Évolution des prix sur 10 ans	Évolution de la démographie entre 2010 et 2015	Loyer moyen (en €/m ²)	Évolution des loyers sur 1 an
Agde (34)	2 612 €/m ²	+2,10 %	+0,90 %	+9,86 %	10,50 €/m ²	-1,10 %
Brignoles (83)	1 899 €/m ²	+2,60 %	-3,30 %	+4,43 %	10,10 €/m ²	+1,10 %
Digne-les-Bains (04)	1 377 €/m ²	+1,10 %	-5,80 %	-3,99 %	10,10 €/m ²	+3,30 %
Grasse (06)	2 694 €/m ²	+0,90 %	+1,50 %	+0,19 %	12,40 €/m ²	+6,20 %
Melun (77)	2 563 €/m ²	+0,90 %	+4,50 %	+0,82 %	14,10 €/m ²	+0,20 %

GETTY IMAGES/STOCKPHOTO

(1) Hors avantage fiscal. Sources : MeilleursAgents, Clameur, Insee



Lundi 5 novembre 2018. Trois immeubles vétustes, presque à l'abandon, s'effondrent à Marseille, entraînant la mort de 8 personnes, dont 5 locataires. Un drame qui résonne un peu partout en France. De Pau à Saint-Maur en passant par Chambéry, aucune ville ne semble épargnée par la menace que constituent des constructions délabrées. À Marseille, on ne compte pas moins de 183 immeubles évacués depuis cette matinée du 5 novembre 2018.

Face à cette situation, le ministre en charge de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, sort la carte de l'incitation fiscale, et introduit un nouveau dispositif d'investissement immobilier dans le projet de loi de finances de 2019. Le texte veut encourager les particuliers à investir dans la rénovation des immeubles anciens situés dans les villes moyennes.

RÉALISER AU MOINS 25 % DE TRAVAUX

Ce nouveau régime, baptisé Denormandie, permet à un propriétaire qui achète un logement ancien de bénéficier d'une réduction d'impôt, égale à 12, 18 ou 21 % du montant de l'investissement, suivant qu'il s'engage à le donner en location nue à titre d'habitation principale pendant 6, 9 ou 12 ans. La réduction

est calculée sur le prix de revient du logement (deux au maximum par an), montant des travaux inclus, retenu dans la limite de 5 500 €/m² de surface habitable, sans pouvoir dépasser 300 000 € par an.

L'avantage fiscal est accordé sous réserve de faire réaliser dans le logement des travaux importants. Ils doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (coût d'achat majoré des frais et commissions et des travaux). Il doit s'agir de travaux d'amélioration ou de transformation d'un local en logement, réalisés par une entreprise (il n'est pas possible d'effectuer les travaux soi-même).

Un décret d'application devrait permettre d'en savoir plus sur la nature des travaux à réaliser. « Ils porteront essentiellement sur l'isolation, l'installation électrique et tout ce qui relève du second œuvre », suppose maître Alexandre Adrian, avocat spécialiste en droit fiscal pour le cabinet Vincent Ségurel. Des données qui devraient être précisées par le gouvernement. « Ce qu'il faut à tout prix éviter, c'est une liste trop coercitive », alerte Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). « Le dispositif concernera surtout de petites copropriétés de 5 à 10 logements avec des façades dégradées, des planchers qui menacent de s'effondrer, des toitures qui fuient. Il faut d'abord remettre en l'état les logements concernés et, ensuite, la

600 000

C'est le nombre de logements insalubres en France. Est qualifiée d'insalubre une habitation qui présente un danger mettant en jeu la santé ou la sécurité des occupants.

Source : Fondation Abbé-Pierre

en Denormandie

Rendement potentiel ⁽¹⁾	Commentaire
4,24 %	Si le centre-ville regorge de logements anciens délaissés, le quartier de Monaco et ses alentours figurent parmi les plus vivants avec de nombreux commerçants... et des garages. Indispensable dans une ville où il est parfois difficile de stationner.
4,49 %	Depuis juillet 2017, la ville met en place une vaste politique de requalification de son centre-ville, notamment par la réalisation de nouveaux équipements publics ou encore en aidant les commerces et l'industrie du tourisme à maintenir leur développement.
7,17 %	La ville sera bientôt désenclavée par l'arrivée prochaine de la RN 85. Dans le même temps, la municipalité travaille au développement d'un réaménagement de son centre-ville.
5,39 %	Depuis le mois de septembre, de nombreux investisseurs choisissent le centre-ville de Grasse. Une antenne de l'École supérieure du parfum a déjà ouvert ses portes dans les locaux de l'ancienne Caisse d'Épargne, boulevard du Jeu-de-Ballon. Une ancienne savonnerie de la place Ossola sera transformée en immeuble résidentiel.
6,05 %	Dès le mois de mai 2019, la faculté de médecine ouvrira ses portes dans la ville, au 51, avenue de Thiers, près de la gare. De quoi assurer un vivier de locataires potentiels aux investisseurs intéressés.



copropriété pourra s'intéresser au volet énergétique. L'échec du Pinel et du Cosse ancien nous a bien montré qu'il fallait penser à une solution collective, sur la rénovation énergétique, avec des dispositifs utilisés à l'échelle de la copropriété et pas d'un seul logement», rappelle-t-il.

CIBLÉ SUR CERTAINES COMMUNES

L'octroi de la réduction d'impôt est soumis aux mêmes conditions que le régime Pinel : le bien doit être loué à titre de résidence principale, le locataire doit avoir des revenus modestes et le montant du loyer est plafonné (voir p. 94). Mais le dispositif est ciblé sur certaines communes. « Les particuliers pourront bénéficier de ce dispositif dans les villes signataires d'une convention ORT (opération de revitalisation du territoire) ou dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué, notamment l'une des 222 communes du plan Action cœur de ville », précise Sophie Colin, chargée d'études à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (voir la liste des 222 communes du plan Action cœur de ville sur cohesion-territoires.gouv.fr). « L'opération est intéressante pour une personne qui souhaite faire un placement immobilier dans le but d'obtenir un rendement

attractif pour sa retraite. Le prix des logements concernés étant a priori peu élevés, le seuil des 25 % sera vite atteint. Mais attention à ne pas se positionner sur un marché où la demande locative est trop faible », ajoute Alexandre Adrian.

Maubeuge, Limoges, Albi ou Montélimar ? Parmi les 222 communes du plan Action cœur de ville éligibles au Denormandie, sur quel territoire vaut-il mieux acheter ? Ces agglomérations connaissent, pour la plupart, une désaffectation de leur centre-ville et des logements anciens laissés à l'abandon. « Les investisseurs devront étudier le marché locatif des villes avant de se positionner car, pour obtenir la réduction d'impôt, le bien doit être loué », prévient maître Thomas, notaire à Rezé.

SE FAIRE CONSEILLER

S'informer sur la demande locative, l'évolution des loyers et celle des prix de l'immobilier en cas de revente est essentiel. Difficile de recommander à un investisseur de jeter son dévolu sur Dieppe, en Seine-Maritime, dont la population a décliné de plus de 6 % entre 2010 et 2015 et où les loyers de marché (-3,5 %) comme les prix de l'immobilier en général (-9,4 % sur 10 ans) sont orientés à la baisse. « C'est tout le pari du dispositif », constate Charly Tournayre, ingénieur patrimonial de Thesaurus. Les investisseurs vont devoir

De 700 €/m²
à 1 000 €/m²

Coût moyen d'une rénovation d'appartement comprenant, notamment, la réfection de la cuisine, de la salle de bains, de l'électricité, des revêtements de sol et muraux et le remplacement des fenêtres.



CHARLY
TOURNAYRE,
ingénieur
patrimonial
de Thesaurus

SOPHIE BOURCET

Le nouveau dispositif oublie les bailleurs actuels

Le Denormandie ancien, en l'état actuel, est un bon dispositif. En plus de profiter d'abattements fiscaux importants, l'investisseur peut déduire de ses revenus imposables le déficit foncier généré par les travaux sur les parties communes, comme ceux liés à la façade du bien, la toiture ou encore la cage d'escalier, puis du revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Il est toutefois regrettable que seuls les investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 soient concernés. Les particuliers déjà propriétaires d'un bien vétuste sont les grands oubliés de ce dispositif. Typiquement, dans le cas du drame de Marseille, le Denormandie ancien n'aurait été d'aucune utilité.



GETTY IMAGES/STOCKPHOTO

Les trois régimes d'investissement dans l'ancien

	Pinel ancien	Cosse ancien	Denormandie ancien
Localisation	Zones A bis, A, B1.	Zones A bis, A, B1, B2 et C (uniquement en cas d'intermédiation locative).	Les 222 communes du plan Action cœur de ville et celles faisant l'objet d'une opération de revitalisation du territoire (ORT).
Nature des travaux	Travaux de réhabilitation lourds ou visant à transformer un logement vétuste en logement neuf permettant de répondre au label HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009.	Travaux d'amélioration en cas de location en zone C.	Travaux d'amélioration.
Contraintes	Location pendant 6, 9 ou 12 ans. Le montant des loyers, ainsi que les revenus des locataires, sont plafonnés.	Location pendant 9 ans, dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le secteur intermédiaire, social ou très social ou en intermédiation locative (sauf en zone C). Le montant des loyers, ainsi que les revenus des locataires, sont plafonnés à des niveaux plus bas que dans les autres dispositifs.	Location pendant 6, 9 ou 12 ans. Le montant des loyers, ainsi que les revenus des locataires, sont plafonnés.
Réduction d'impôt	Entre 12 et 21 % en fonction de la durée de location.	Entre 15 et 85 % en fonction de la situation du bien et du mode de location (intermédiation locative ou conventionnement Anah).	Entre 12 et 21 % en fonction de la durée de la location.

être encore plus vigilants en ce qui concerne l'emplacement car il y a, sur les 222 villes, des marchés à risques, d'où l'importance d'être conseillé et de miser sur les biens situés près des commerces, des écoles, ou non loin d'une zone économique dynamique.

Ces territoires ont néanmoins pour avantage de proposer des prix très faibles. Souvent sous la barre des 2 000 €/m², voire dès 1 500 €/m². « Les investisseurs auront surtout le choix entre des logements vétustes, dont le coût variera entre 120 000 et 180 000 €, travaux compris, évalue Jean-Marc Torrollion. Il ne faut pas sous-estimer ces marchés. Il y a une demande locative parfois importante. Je pense notamment à Voiron, près de Grenoble, où l'on trouve de nombreuses copropriétés dégradées qui pourraient entrer dans le dispositif. » Le président de l'Union nationale des

propriétaires immobiliers (UNPI), Pierre Hautus, abonde dans ce sens : « En théorie, ces biens après travaux devraient être rentabilisés rapidement. Les investisseurs dégageront sûrement des marges importantes vu la faiblesse du prix d'achat, à condition que les plafonds de loyers imposés par le gouvernement ne soient pas trop bas. » Le risque de voir le marché s'engorger par l'arrivée massive des logements rénovés qui ne trouveraient pas preneur paraît limité. L'ensemble des professionnels salue la venue de cette mesure. Quant aux maires des villes concernées, ils semblent plus impatients encore, comme nous le confiait Denis Thuriot, maire de Nevers : « C'est très important de voir ces défiscalisations réservées à nos territoires. Les grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux ou Paris ont déjà bien assez d'investisseurs. » ■