



À LA UNE → **IMMOBILIER**

LES RÉGIMES ET DISPOSITIFS À PRIVILÉGIER

Le meublé, pour une fiscalité plus douce

– Pour améliorer la rentabilité d'un bien immobilier, la location meublée peut se révéler être une excellente opportunité, qu'elle soit saisonnière de type Airbnb ou non. Certes, il faut prévoir un petit budget pour financer l'équipement du logement qui doit comprendre au minimum onze éléments fixés par le décret n° 2015-981

(litterie, étagères, dispositif d'occultation des fenêtres des chambres, luminaires, four, plaques de cuisson, réfrigérateur, vaisselle nécessaire à la prise des repas, ustensiles de cuisine, table et sièges, matériel d'entretien ménager). Mais vos dépenses devraient être rapidement rentabilisées, car la location d'un meublé permet d'obtenir des revenus locatifs de 15 à 20 % plus élevés que ceux perçus pour une location vide.

La fiscalité du meublé bonifie considérablement la rentabilité de votre investissement. Vous bénéficiez d'un abattement de 50 % sur les recettes perçues au titre de la location (régime micro-BIC), contre un abattement de 30 % lorsque le bien est loué vide (micro-foncier). En optant pour le régime réel, vous pouvez même échapper à l'impôt sur le revenu pendant une dizaine d'années. L'option vous permet de déduire vos charges réelles et, surtout, de tenir compte de l'amortissement du bien et des meubles comme le ferait une entreprise. Cela nécessite de tenir une comptabilité annuelle et de transmettre le résultat aux impôts, en respectant un calendrier différent de celui réservé à la déclaration annuelle de vos autres revenus.

Attention, si vous envisagez de basculer sur une location meublée de courte durée pour profiter de l'abatte-

ment de 71 %, une réforme semble se profiler. Bruno Le Maire, ministre de l'Économie et des Finances, a affirmé « être ouvert à une réforme de la fiscalité des Airbnb pour qu'elle soit équivalente à celle des autres logements ».

La nue-propriété, une martingale pour la retraite

– Créé au début du siècle par Perl, le démembrement temporaire est un montage financièrement vertueux qui apporte, en sus, une solution à la crise du logement dans les zones tendues. L'idée est assez simple : un investisseur particulier achète, à un opérateur spécialisé (Inter Invest, Perl, etc.) ou à un promoteur, un appartement neuf (ou réhabilité) en nue-propriété, à prix réduit, tandis que l'usufruit locatif est confié à un bailleur social. À l'échéance du contrat, soit quinze à vingt ans plus tard, l'investisseur récupère la pleine propriété, avec un gain mécanique.

Ce dispositif représente aujourd'hui 2000 à 3000 ventes par an dans l'Hexagone. Certes, cela reste une goutte d'eau dans la construction neuve, environ 2 % des volumes des promoteurs. Mais ce marché apparaît particulièrement résilient. Pour la bonne raison que tant les particuliers qui investissent dans ces opérations que les villes qui les abritent y trouvent leur compte. Les premiers bénéficient d'une décote à l'achat de 30 à 40 %, selon la durée du démembrement et la localisation.

Quant aux secondes, elles peuvent, à travers ces programmes, développer leur parc social et remplir ainsi les obligations de l'article 55 de la loi SRU qui stipule que 25 % des résidences principales au minimum doivent être des logements sociaux dans les communes urbaines. « Il s'agit d'un schéma vertueux qui apporte une solution au problème de l'accès au logement dans les zones tendues », résume Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier, un des opérateurs majeurs de ce marché de la nue-propriété.

Avant d'aller plus loin, décortiquons le mécanisme du démembrement temporaire d'un bien immobilier et ses

avantages pour l'investisseur. Pendant la durée du démembrement, l'acquéreur ne bénéficie ni de l'usus (il ne peut pas l'occuper) ni du fructus (il ne touche pas les loyers). Aucun impôt sur les revenus n'est à payer. Par ailleurs, le bien ne rentre pas dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Pas de risque locatif non plus. Que se passe-t-il au terme du contrat ? L'investisseur récupère la pleine propriété du bien, qui sera restitué en bon état d'entretien et d'habitabilité. Il peut, au choix, revendre le logement, le conserver pour l'occuper ou le louer librement.

Dans le premier cas, l'investisseur matérialise son gain, correspondant à la valeur de l'usufruit, auquel s'ajoute le cas échéant la revalorisation du bien sur le marché. Celui-ci peut d'ailleurs être substantiel (voir témoignage ci-contre). Dans les autres hypothèses, il sera devenu propriétaire d'un bien à prix discount, pour générer un complément de revenus, le cas échéant.

Conclusion : ce dispositif du démembrement est particulièrement judicieux pour ceux qui préparent leur retraite. Il leur faut idéalement investir dans la tranche d'âge 40 à 50 ans. Quid de la liquidité ? Elle est assurée par les opérateurs spécialisés qui, comme Perl ou Inter Invest, animent un marché secondaire pour les programmes qu'ils ont commercialisés préalablement. L'investisseur peut donc revendre son bien à tout moment, en conservant le gain acquis à la date de la transaction.

A noter que des fonds immobiliers permettent d'investir en nue-propriété de manière mutualisée. C'est le cas de la SCPI Patrimmo Croissance Impact de Primonial, qui mise sur ce dispositif. La SCI Pierre Impact de BNP Paribas REIM propose également d'investir sur ce produit immobilier, entre autres actifs, pour un fort impact social.

Dernière ligne droite pour le Denormandie

– Clap de fin pour l'avantage fiscal Denormandie... Le 31 décembre 2023, sauf coup de théâtre, ce dispositif dédié

TÉMOIGNAGE

« JE NE CONNAIS PAS DE PLACEMENT AUSSI RENTABLE QUE LA NUE-PROPRIÉTÉ »



René Silvestre, 75 ans, fondateur du groupe de presse L'Étudiant, a investi dans l'immobilier neuf en nue-propriété

temporaire il y a une vingtaine d'années, au moment où ce placement faisait ses premiers pas.

« En l'an 2000, à la suite d'une rencontre avec le cofondateur de Perl, Frédéric Goulet, j'ai acheté un bloc de six appartements neufs en nue-propriété adossée à de l'usufruit locatif, à Levallois-Perret, pour un montant de 500 000 euros.

Déjà propriétaire de mes résidences principale et secondaire, et ayant une expérience dans le locatif avec de l'immobilier de bureaux, cette aventure ne me faisait pas peur, même si le produit était nouveau.

Pour assurer mes arrières, j'ai tout de même mandaté un avocat spécialisé, afin qu'il vérifie la légalité du contrat.

Les avantages de ce produit sont vite apparus. Sur l'effort d'épargne, d'abord : grâce à l'obtention d'un crédit remboursable in fine, mes sorties de cash se sont réduites au paiement des intérêts mensuels, pendant toute la durée du démembrement (vingt ans). Sur la simplicité ensuite : à aucun moment je n'ai eu à me soucier de mon investissement, qui était totalement passif.

Mon seul lien avec Perl s'est limité à la lettre d'information que cet opérateur m'envoyait chaque année. Puis à l'accompagnement réalisé les deux dernières années avant le débouclage de l'opération. Sur la rentabilité, enfin, qui a été exceptionnelle : j'ai revendu ces biens en 2020 au prix brut de 2,1 millions d'euros, à un seul investisseur pour plus de facilité. Même après déduction de l'imposition de la plus-value (10 % environ de la valeur du bien), le gain a été conséquent. Je ne connais pas de placement aussi rémunérateur, pour aussi peu de risques. »

à l'investissement locatif dans les villes moyennes s'arrêtera.

La raison ? Il n'a pas trouvé son public. Seulement quelques centaines d'opérations Denormandie ont été lancées depuis 2019, dont presque la moitié initiée par un fonds immobilier, la SCPI Kyaneos Denormandie (voir encadré). « Si les particuliers n'ont pas adhéré à cette loi, c'est que la réduction d'impôt qui leur est proposée est assortie de nombreuses conditions, en termes d'enveloppe de travaux, de performance énergétique à atteindre, de recours à des artisans labellisés RGE, de plafonds de loyers, constate Jérémie Rouzaud, fondateur et président de Kyaneos AM. Se lancer dans une réhabilitation, avouons-le, fait aussi un peu peur. »

En pratique, le dispositif Denormandie fonctionne sur le même modèle que le Pinel, à la différence majeure qu'il ne s'applique qu'aux investissements sur les biens anciens, et non sur les appartements neufs. Autre particularité : les communes éligibles au Denormandie sont soit membres du programme « Cœur de ville », soit signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Ce qui représente, au total, un peu moins d'un millier de villes de petite ou moyenne taille, dont des préfectures (Besançon, Bourges, Chartres, Melun, Nevers, Saint-Brieuc, Vannes...) ou des sous-préfectures, situées dans des zones non tendues. La liste est disponible sur le site Economie.gouv.fr.

Quant à la réduction d'impôt octroyée, elle dépend de la durée de location : elle s'élève à 21 % du prix total de l'achat (travaux compris) pour douze ans de location, de 18 % pour neuf ans et de 12 % pour six ans. Soit les mêmes avantages que le Pinel avant 2023. Attention, cette réduction d'impôt est plafonnée à un investissement maximum de 300 000 euros (et de 5 500 euros par mètre carré de surface habitable). Si vous achetez un logement plus cher, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de votre avantage fiscal. Autre contrainte, le bien ne peut être loué qu'à des foyers respectant des plafonds de ressources (voir le tableau

« La décote des passoires thermiques peut dépasser 40 % dans les villes éligibles au Denormandie »

en p. 124 du n° 492 pour plus de détails). Et les loyers fixés ne peuvent pas dépasser certains plafonds : 9,50 euros par mètre carré en zone B2 et 10,93 euros en zone B1, par exemple.

Enfin, et c'est là surtout que le bât blesse, les conditions liées aux travaux sont drastiques : ils doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération, en intégrant soit des interventions améliorant la performance énergétique du logement à hauteur de 20 % (et 30 % minimum pour les logements individuels), soit au moins deux types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres, soit la création d'une surface habitable nouvelle (par exemple, balcon, terrasse ou garage). Les travaux doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition.

Malgré tout, est-ce intéressant ? La réponse est oui. A condition de miser sur des communes à la démographie positive, le retour sur investissement peut être important. Dans les villes éligibles, la décote à l'achat des passoires thermiques (DPE F ou G) s'élève par-

fois à 40 % ou plus. Ce qui permet de couvrir le coût des travaux – compris entre 500 et 1 000 euros par mètre carré pour une rénovation globale (avant subvention) – et de générer une plus-value latente, si tout se passe bien. Les loyers étant plafonnés, la rentabilité sera réduite, mais largement compensée par le gain fiscal.

Voici dix villes propices à un investissement Denormandie, selon Jérémie Rouzaud : Agen, Avignon, Castres, Cavaillon, Chalons-sur-Saône, Dieppe, Montauban, Revel, Romans-sur-Isère et Tarbes.

Loc'Avantages : rentable malgré un loyer réduit

– Inciter les bailleurs à louer à des ménages aux ressources modestes : telle est l'ambition de ce dispositif, lancé le 1^{er} janvier 2022 à la place de Louer Abordable (aussi appelé Cosse ancien). Le principe ? Vous mettez en location un logement 15 %, 30 %, ou 45 % moins cher que le loyer de référence tel que défini par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le secteur géographique et le type de logements (T1, T2, T3, etc.) et en échange, vous obtenez une réduction d'impôt.

L'avantage fiscal s'élève à 15 % ou 35 % du loyer pour une location en direct, et à 20 %, 40 % ou 65 % pour une location avec intermédiation locative (auprès d'une agence immobilière sociale ou d'une association agréée). Plus le loyer est réduit, plus le crédit d'impôt est élevé ! Pour bénéficier de Loc'Avantages, vous devez signer

UNE SCPI POUR MISER SUR LE DENORMANDIE

Avis aux investisseurs qui souhaitent bénéficier de la défiscalisation Denormandie, sans vouloir se lancer en direct : ils auront prochainement la possibilité, après que l'Autorité des marchés financiers (AMF) a donné son feu vert, de souscrire à la SCPI Kyaneos Denormandie 4, quatrième mouture de la SCPI fiscale Kyaneos Denormandie, dès la rentrée.

● En plus de faire bénéficier ses associés de la réduction d'impôt correspondante – ce sont hélas les taux rabotés du Pinel qui s'appliquent pour cette nouvelle SCPI (soit 17,5 % pour une durée de location de douze ans), sur décision du gouvernement –, ce fonds se donne comme ambition de verser un taux de distribution de 3,5 % en rythme de croisière (objectif non garanti). Une plus-value est également visée pour chacun des actifs, sur la base d'un prix de revient unitaire (après travaux) qui ne doit pas dépasser en moyenne 2 000 euros.

une convention avec l'Anah qui vous engage sur six ans.

Pour être éligible, le logement doit être loué nu, en tant qu'habitation principale, à des ménages dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds – ils sont identiques à ceux de la loi Denormandie. Pour une personne seule en zone non tendue (zone B2 ou C), par exemple, les revenus ne devront pas excéder 28 836 euros. A noter : les passoires thermiques (DPE F ou G) sont exclues du dispositif.

Est-ce financièrement attractif ? Impossible de donner une réponse générale car un calcul doit être réalisé pour chaque situation. Néanmoins, dans la majorité des cas, louer avec Loc'Avantages s'avère plus rémunérateur que la location classique. En particulier dans les zones détendues et pour les grandes surfaces, ainsi que pour les contribuables aux revenus élevés (taux marginal d'imposition de 41 % ou 45 %).

Un conseil : pour maximiser l'efficacité du dispositif, choisissez un loyer décoté de 45 % avec intermédiation, ce qui vous permettra d'obtenir une réduction fiscale de 65 %. « *Même dans une ville au marché locatif tendu comme Paris, Marseille ou Rennes, et pour une petite surface, le gain peut représenter jusqu'à un mois de loyer par rapport à un meublé loué librement aux caractéristiques identiques, et jusqu'à deux mois par rapport à la location nue* », rapporte Ludovic de Jouvan-court, cofondateur de Prelo et investisseur aguerrri. Si vous optez pour l'intermédiation, confiez prioritairement le bien à une association, cela vous évitera de payer les frais d'un mandat de gestion et vous ne supporterez pas de risque locatif.

Avis aux investisseurs : il est possible de cumuler la réduction d'impôt Loc'Avantages avec le déficit foncier, qui peut être généré en réalisant des travaux de rénovation. En effet, à condition d'opter pour le régime réel, vous amortirez ces travaux sur plusieurs années et vous vous retrouverez avec des charges totales supérieures au loyer. Or ce déficit est reportable sur vos autres revenus dans la limite de 10 700 euros par mois. De quoi rendre

vos investissements extrêmement rentable...

Mentionnons toutefois quelques écueils liés à Loc'Avantages. Si pendant les six années du contrat, votre taux marginal d'imposition diminue brutalement – ou si vous vous expatriez –, l'avantage risque fort de se transformer en désavantage. Par ailleurs, si vous désirez financer un autre investissement, votre banquier ne prendra en compte dans vos revenus que les loyers réels, qui sont par définition minorés pendant la durée de la convention avec l'Anah. Votre capacité d'emprunt sera ainsi réduite.

La résidence services, pour cibler les étudiants et les seniors

– Investir dans un logement au sein d'une résidence gérée (à destination des étudiants, des seniors ou des touristes) offre de nombreux atouts, tant en termes de rendement que de fiscalité. Pour commencer, vous bénéficiez de revenus réguliers versés par l'exploitant avec lequel vous êtes lié. Du moins en théorie. Car des accidents existent, comme ont pu l'apprendre à leurs dépens les propriétaires de logements en résidence tourisme à la montagne pendant la pandémie : ils n'ont pas perçu de rémunération des mois durant !

Mais en l'absence d'anicroche, la rentabilité brute de fiscalité généralement constatée pour ce type de placements se situe entre 4 et 5 %. Un conseil : soyez attentif aux indications sur les charges qui figurent dans le contrat. Car dans certaines résidences, les frais peuvent amputer sensiblement les loyers.

Deuxième avantage de la résidence services : le ticket d'entrée est généralement abordable, compris entre 80 000 et 120 000 euros. En pratique, il n'y a d'ailleurs pas de souci particulier pour financer ce type d'opération. Pas plus en tous cas que pour un investissement locatif dans un studio classique, par exemple.

Côté fiscalité, l'imposition est réduite puisque les recettes sont déclai-

rées dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Ce faisant, vous pouvez bénéficier du statut très avantageux de loueur en meublé non professionnel (LMNP), qui vous permet de déclarer vos revenus au régime réel simplifié, sauf si les revenus annuels en BIC dépassent 23 000 euros et qu'ils représentent plus de la moitié de vos revenus globaux. Auquel cas vous basculez en loueur en meublé professionnel (LMP), statut plus complexe mais non moins intéressant, malgré l'obligation de payer des charges sociales. Enfin, si vous achetez dans une résidence neuve, vous avez la possibilité de récupérer la TVA (uniquement en LMNP ou LMP).

Quitte à faire un choix sur le type de résidence services, nous privilégions la thématique étudiante ainsi que celle des seniors. Dans les villes abritant les grandes écoles et les universités, la population estudiantine a beaucoup de mal à se loger. Miser sur ce type de produit fait donc sens économiquement. A condition que la résidence soit localisée à proximité d'un campus et bien desservie par les transports.

Quant aux résidences seniors, elles sont portées par la démographie, avec l'afflux de papy-boomers qui font le choix du coliving pour ne pas s'enfermer dans la solitude. Pour rappel, en 2060, par rapport à aujourd'hui, la population française comptera 10 millions de personnes âgées de plus de 60 ans supplémentaires, selon l'Insee. ●



BETY