



IMMOBILIER ENQUÊTE

Le Pinel, c'est aussi dans l'ancien

Payer moins d'impôts en achetant un logement ancien destiné à la location, c'est possible. Voici la procédure à suivre et les conditions à remplir.

Les publicités vantant l'investissement Pinel dans le neuf sont pléthoriques. Moins courantes sont celles qui font valoir cet investissement dans l'ancien, alors que les avantages fiscaux sont les mêmes. Plus encadré dans la mise en place, le Pinel dans l'ancien est pourtant patrimoniallement valorisant. Les immeubles ou appartements qui ouvrent droit au dispositif sont ceux acquis, déjà réhabilités ou à réhabiliter, les locaux affectés à un autre usage qui feront ou ont fait l'objet d'une transformation en logement. Par réhabilitation, il faut comprendre gros travaux, qui transforment le logement de telle sorte que ses performances énergétiques se rapprochent de celles du neuf.

S'entourer de bons professionnels

La procédure à suivre et les conditions à remplir sont strictes: «Il faut acheter un immeuble ou un appartement vétuste, très dégradé et s'assurer qu'il existe dès l'origine un certain nombre de carences. Elles doivent être constatées par un professionnel. Sinon, l'opération peut être remise

en cause», explique Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. Une fois les travaux effectués, le logement doit remplir l'intégralité des critères de décence et de performances techniques, détaillés dans les articles 3 et 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003. Il est impératif, avant les travaux, de demander un état descriptif du logement avec une attestation dans laquelle sont précisés les critères qui font défaut et, une fois les travaux finis, de faire réaliser un nouveau rapport descriptif et une attestation de fin de travaux par un diagnostiqueur indépendant et certifié. Comptez de 400 à 600 euros la visite: «L'administration fiscale ne réclame pas ces documents pour accorder le bénéfice fiscal du Pinel, mais elle peut les demander ultérieurement pour vérification», précise Antoine Tranchimand.

Pour l'acquisition d'un local (bureaux, commerces, entrepôts...) transformé ou prochainement transformé en habitation, les conditions sont plus souples pour bénéficier du régime Pinel. Les travaux porteront sur la reconstruction, l'agrandissement, les réparations et l'amélioration pour rendre habitables des locaux qui ne le sont pas. La procédure



FOTOLIA

est administrativement moins contraignante car aucune attestation n'est exigée.

Que ce soit pour des travaux de réhabilitation ou de transformations, le logement doit devenir performant en termes de consommation et être labellisé Bâtiment basse consommation (BBC rénovation 2009) ou Haute performance énergétique (HPE rénovation 2009), ou, à défaut, remplir des exigences de performance énergétique, détaillées dans l'arrêté du 5 mars 2012. Il s'agit, par exemple, de l'isolation de la toiture ou des murs, du changement de fenêtres, l'installation du chauffage ou de production d'eau chaude. Si, dans l'ancien, les labellisations sont difficiles à obtenir, l'adaptation d'un bien aux exigences éner-

gétiques du moment est maîtrisée par les professionnels de la réhabilitation.

Respecter les contraintes du Pinel

Votre achat doit obligatoirement avoir lieu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et les travaux être terminés avant le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition. Il est important de commencer vite car l'avantage fiscal n'est accordé qu'après l'achèvement des travaux.

Les logements doivent se situer, comme pour l'investissement Pinel dans le neuf, dans une commune classée en zone A bis, A, B1 ou B2 (voir le tableau ci-dessus). Pour connaître



L'ancien plus compliqué, mais plus rentable

	Pinel dans l'ancien	Pinel dans le neuf
Coût d'acquisition	2 000 à 3 800 €/m ² en moyenne	2 900 à 4 800 €/m ²
Coût des travaux	500 à 1 000 €/m ²	Pas de travaux
Date de début de la défiscalisation	L'année d'achèvement des travaux	Date de livraison correspondant à l'achèvement du logement
Base de déduction	Prix d'achat des murs + frais de notaire et d'enregistrement + montant des travaux	Prix payé au promoteur toutes taxes comprises
Location	6 ans, 9 ans et 12 ans	Comme pour l'ancien
Plafond de loyers	Zone A bis : 16,82 € ; A : 12,49 € ; B1 : 10,06 € et B2 : 8,74 € ⁽¹⁾	Comme pour l'ancien
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles en centre-ville ou à proximité • Location et revente plus faciles car peu de biens sur le marché • Charme de l'ancien et confort du neuf 	<ul style="list-style-type: none"> • Produit fini, livré par le promoteur • Appartements moins énergivores • Package de gestion proposé par les "commercialisateurs"
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Offre de biens restreinte, compte tenu des exigences de travaux • Montage des dossiers et démarches contraignantes pour un particulier 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre de biens plus fournie, mais pas toujours en adéquation avec l'importance de la demande • L'écart entre les loyers Pinel et loyers libres ne doit pas être abyssale

(1) Zone A bis : Paris et 76 communes d'Île-de-France.

Zone A : région parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, grandes villes (Lille, Lyon...).

Zone B1 : agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne parisienne et quelques villes chères comme Bayonne, La Rochelle... Zone B2 : villes après agrément du préfet.

Carnet d'adresses

Quelques promoteurs et/ou distributeurs de logements anciens Pinel

- **Capcime**
☎ 01 39 11 70 77
capcime.fr
- **Histoire & Patrimoine**
☎ 01 46 09 30 00
histoire-patrimoine.fr
- **Institut du Patrimoine**
☎ 01 56 88 54 60
institut-patrimoine.com
- **Investicité**
☎ 09 83 61 31 53
investicite.com
- **K&P Finance**
☎ 01 42 56 60 00
kp-finance.com

la liste des communes éligibles, consultez l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation. Vous bénéficierez de la **réduction d'impôt de 12% si vous louez six ans**, 18% si vous louez neuf ans et 21% si vous prorogez de trois ans. **La réduction s'applique sur un prix plafonné à 5 500 euros le mètre carré et un prix total de 300 000 euros.** Il est préférable que le coût total de l'opération (achat + travaux + frais de notaire) entre dans cette enveloppe. En effet, pour espérer une rentabilité correcte, souvenez-vous que vous devrez ensuite respecter des loyers plafonnés (voir le tableau ci-dessus) variables selon la localisation du bien : « Il ne faut

pas qu'il y ait trop de décalage entre les loyers imposés et ceux du marché, recommande Bertrand de Raymond, fondateur de Capcime. À Lyon, par exemple, il est préférable d'investir dans 30 mètres carrés plutôt que dans 20. » Enfin, tenez compte du calendrier des travaux, puisque vous ne bénéficierez du régime fiscal du Pinel qu'à la fin des travaux, et vous aurez un délai de douze mois pour le louer.

Bien comprendre le dispositif fiscal

Les prix d'achat sont moins chers dans l'ancien surtout avec travaux, à condition que l'enveloppe de rénovation ne soit pas démesurée. La répartition

entre le prix des murs et des travaux est de l'ordre de 70 à 80% pour les murs et 30 à 20% pour les travaux.

Autre avantage du Pinel dans l'ancien : la situation des biens. Alors que les immeubles neufs se retrouvent souvent excentrés, **les constructions anciennes se situent dans le centre ou à proximité.** Une situation appréciée en général par les locataires et intéressante, plus tard, à la revente.

En conclusion, grâce à cet investissement, **vous alliez charme de l'ancien et confort et économies du neuf.** En revanche, il faudra parfois faire des concessions sur les parkings, rares dans les immeubles anciens, et sur l'agencement de l'appartement, moins rationnel que dans le neuf :

« Patrimonialement, on peut compter sur une plus-value à long terme à condition d'acheter un appartement bien placé », constate Bertrand de Raymond. Important : « Il est possible, sous condition, de **combinaison le dispositif Pinel avec le mécanisme du déficit foncier**, affirme Antoine Tranchimand. Mais il faut être bien conseillé car les limites entre les différentes nomenclatures de travaux sont parfois ténues. Vous pourriez, par exemple, profiter du dispositif Pinel pour les travaux dans l'appartement et imputer en déficit foncier certains travaux réalisés dans les parties communes. » Préférez des opérations de réhabilitation qui comprennent aussi les parties communes. ■ MYRIAM SIMON