

ANGELYS GROUP

BOOK PRESSE

LE MONDE

IMMOBILIER : LES ATOUTS
DU DISPOSITIF MALRAUX

LE FIGARO MAGAZINE

INVESTIR ET RÉNOVER
DANS L'ANCIEN EN
OPTIMISANT SES IMPÔTS

CHALLENGES

LES VERTUS CACHÉES
DU DÉFICIT FONCIER

NOTRE CONTACT PRESSE : CAROLINE ELBAZ-ZENATTI - C.ELBAZZENATTI@CEZ-PRESSE.FR / 06 63 73 79 42



ANGELYS GROUP, UN « MÉDIA » POUR LA PRESSE



Un lien régulier avec les médias

Depuis quelques années, la presse spécialisée ainsi que la presse économique et financière plus généraliste, sollicite régulièrement les membres de la direction générale d'Angelys Group. L'année 2019 a été particulièrement riche en échanges avec les journalistes puisque, pour la première année, Angelys Group affiche par moins de 30 retombées presse. Nous vous invitons à découvrir dans le présent book presse notre sélection... Une quinzaine d'articles parus dans des médias aussi prestigieux que Le Monde, Le Figaro, Challenges ou encore La Tribune. Informations stratégiques liées au marché de l'investissement locatif, points précis de fiscalité immobilière, sujets de restauration d'immeubles anciens... Angelys Group est interviewé sur des thèmes très différents.

SOMMAIRE

PRESSE PAPIER

- P04. INVESTIR IMMOBILIER**
CUMULER CAROTTE FISCALE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE
1^{ER} AVRIL 2019
- P05. INVESTIR IMMOBILIER**
UN LEVIER FISCALE QUASI ILLIMITÉ - *1^{ER} AVRIL 2019*
- P06. LE FIGARO MAGAZINE**
INVESTIR DANS LES VIEILLES PIERRES AVEC UN COUP DE
POUCE FISCALE - *24 MAI 2019*
- P08. GESTION DE FORTUNE**
GRAND FORUM DU PATRIMOINE : LE RENDEZ-VOUS DE TOUS LES CGP
1^{ER} JUIN 2019
- P10. ZEPRO**
NANCY: PREMIÈRE OPÉRATION POUR ANGELYS GROUP
1^{ER} SEPTEMBRE 2019
- P11. L'INDÉPENDANT**
LES ASSOCIATIONS CITOYENNES SUR TOUS LES FRONTS
21 SEPTEMBRE 2019
- P12. MIDI LIBRE**
LE CATALAN ANGELYS À LA CONQUÊTE DU MARCHÉ MONTPELLIÉRIEN
15 OCTOBRE 2019
- P13. CHALLENGES**
LES VERTUS CACHÉES DU DÉFICIT FONCIER - *17 OCTOBRE 2019*
- P17. LE FIGARO MAGAZINE**
INVESTIR ET RÉNOVER DANS L'ANCIEN EN OPTIMISANT SES IMPÔTS
1^{ER} NOVEMBRE 2019
- P19. LE MONITEUR**
ANGELYS GROUP PREND RACINE À MONTPELLIER - *29 NOVEMBRE 2019*
- P20. LE MONDE**
LES ATOUTS DU DÉFICIT FONCIER POUR LES INVESTISSEURS
7 DÉCEMBRE 2019
- P21. LE MONDE**
IMMOBILIER : LES ATOUTS DU DISPOSITIF MALRAUX - *DÉCEMBRE 2019*
- P22. L'AGEFI ACTIFS**
LA VERSION 2020 REDÉFINIT LES TRAVAUX ÉLIGIBLES - *AVRIL 2020*

PRESSE WEB

- P24. ÉCORÉSEAU**
DÉFISCALISER : PINEL & CO... - *24 MAI 2019*
- P27. LE COURRIER FINANCIER**
LA LOI DENORMANDIE « PLUS LISIBLE QUE LE PINEL » - *18 JUILLET 2019*
- P29. LA TRIBUNE**
LE CATALAN ANGELYS GROUP S'IMPLANTE À MONTPELLIER ET SE LANCE
DANS L'IMMOBILIER NEUF - *29 AOÛT 2019*



LOI MALRAUX

Cumuler carotte fiscale et préservation du patrimoine

Financer la rénovation des immeubles de caractère, ou même classés Monuments historiques (MH, lire p. 110), par les particuliers et non par les deniers publics. Tel est l'objectif de la loi Malraux, du nom de l'écrivain et ministre chargé des Affaires culturelles à l'origine de ce dispositif en 1962. Au même titre que le MH, l'avantage fiscal Malraux est fondé sur les travaux de réhabilitation complète d'un immeuble situé le plus souvent en centre-ville ou dans un quartier ancien, dans des secteurs dits « sauvegardés ».

JUSQU'À 120.000 € DE RÉDUCTION FISCALE

La réduction d'impôt accordée pour un achat en Malraux est de 30 % du montant des travaux engagés. Cette réduction fiscale est limitée à un plafond de 400.000 € de travaux étalés sur quatre ans (le délai maximum autorisé pour réaliser la rénovation), soit 120.000 € de réduction fiscale totale, qui peut être « utilisée » en une seule fois. Par exemple, pour l'achat d'un bien de 330.000 € avec 250.000 € de travaux, la réduction fiscale de 75.000 € (250.000 € × 30 %) est défalquée sur une seule année si les travaux n'ont duré qu'un an. L'excédent est reportable trois ans. En pratique, la réduction est applicable selon les appels de travaux (voir illustration ci-dessous).

« La réduction Malraux est particulièrement incitative, également parce qu'elle est exclue du

plafonnement global des niches fiscales à 10.000 € par an », ajoute Marcelina Stark, directrice associée d'Angelvs Group. Dans certains cas, à condition d'acheter un bien constitué en association syndicale libre (ASL), vous pouvez ensuite appliquer le déficit foncier (lire p. 124).

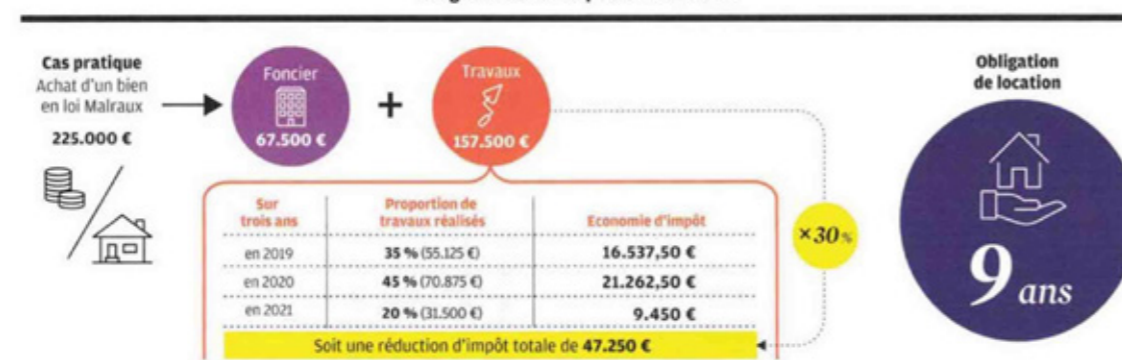
LOCATION DE NEUF ANS

Bien entendu, il faut remplir certaines conditions pour en bénéficier. D'une part, une opération loi Malraux ne se fait pas n'importe où ! L'investissement en immobilier Malraux doit être situé dans un périmètre préservé dit SPR (site patrimonial remarquable). Ensuite, à l'inverse de la loi MH, il n'est pas possible de se réserver le logement acheté en Malraux pour y vivre. Vous devez trouver un locataire dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux et louer le bien nu (non meublé) durant neuf ans. En comptant le délai de la réhabilitation, vous conserverez donc le logement entre dix et douze ans au total, au risque que l'administration fiscale ne remette en question votre réduction d'impôt.

Attention, certaines opérations n'offrent que 22 % de réduction fiscale (celles qui sont couvertes par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, PVAP). Il convient donc d'être particulièrement attentif avant d'acheter. — S. M.



Un gain fiscal décuplé à court terme



MONUMENT HISTORIQUE

Un levier fiscal quasi illimité

Il y a plus de cent ans, le 31 décembre 1913, le gouvernement de Gaston Doumergue faisait voter une loi destinée à la protection et à la conservation du patrimoine monumental et mobilier français : la loi sur les Monuments historiques (MH). Élargie depuis, elle permet aux particuliers d'acquérir un bien immobilier classé à l'inventaire des Monuments historiques, afin de le restaurer et de bénéficier d'un avantage fiscal (très) important.

DES BIENS RARES

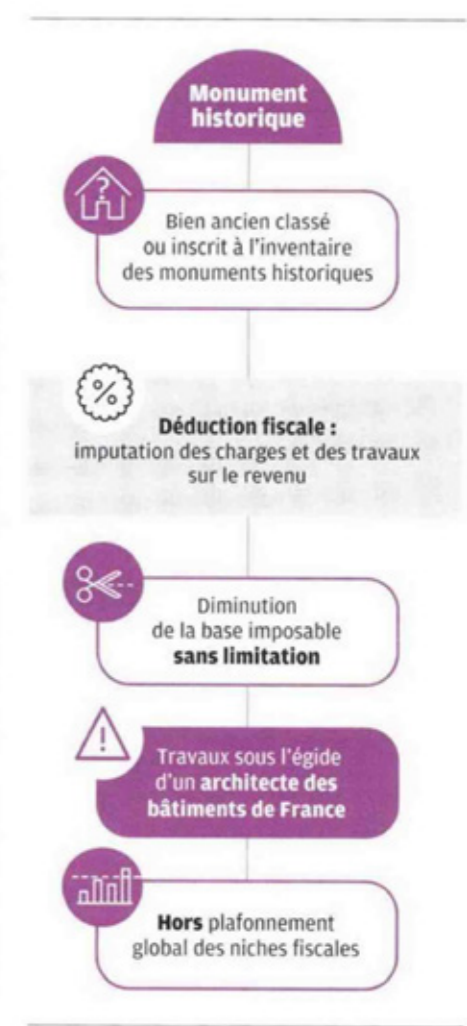
La restauration s'effectue toujours sous l'égide d'un architecte des bâtiments de France, après un double agrément des ministères de la Culture et du Budget, afin de conserver les nobles caractéristiques de l'immeuble (façades, moulures, escaliers en chêne...).

En contrepartie d'un prix d'achat élevé (eu égard à la rareté de ce type de biens, à l'emplacement et à la complexité de l'opération), et donc de rendements souvent moyens, l'investisseur peut déduire 100 % des travaux de restauration engagés de ses revenus fonciers (en plus des autres charges), puis de son revenu global, sur une à quatre années (le temps des travaux), et ce sans limitation ! L'excédent éventuel est

aussi reportable pendant six ans. C'est le seul dispositif de défiscalisation qui soit, aujourd'hui, entièrement déplafonné. Le MH procure une déduction qui fait baisser votre base imposable. Partant, ce dispositif est particulièrement efficace pour les contribuables les plus imposés. Plus votre TMI est élevée, plus le gain fiscal sera intéressant. « Pour être vraiment efficace fiscalement, il vaut mieux être imposé au minimum dans la tranche marginale d'imposition à 41 % », conseille Marcelina Stark, directrice associée d'Angelvs Group, spécialisé dans la rénovation d'immeubles anciens.

Par exemple, pour l'achat d'un bien à 200.000 € TTC, dont 90.000 € de travaux sur deux ans, un contribuable ayant une TMI de 45 % réduit ainsi son impôt de 20.250 € chaque année ([90.000 € × 45 %] / 2). S'il est dans la tranche à 30 %, sa réduction annuelle est de 13.500 € (27.000 € au total).

Les plus-values à la revente sont calculées à partir du prix foncier hors travaux. En conséquence, l'investissement ne peut s'entendre que sur une durée longue pour bénéficier des abattements de détention. La loi impose, d'ailleurs, de conserver le bien au moins quinze ans (mais pas forcément de le louer). — S. M.





IMMOBILIER

INVESTIR DANS LES VIEILLES PIERRES AVEC UN COUP DE POUCE FISCAL

Vous souhaitez vous constituer un patrimoine locatif tout en profitant d'un coup de pouce fiscal. Amateur de vieilles pierres, vous avez du mal à vous projeter dans l'achat d'un logement neuf. La solution ? Opter pour un mécanisme défiscalisant qui vise l'immobilier ancien. Il en existe principalement deux – le Malraux et le Monuments historiques –, qui offrent des réductions et déductions d'impôts qui n'entrent pas dans le dispositif de plafonnement (à 10 000 ou 18 000 €) des niches fiscales. Attention, même s'ils présentent des avantages, ne vous lancez pas les yeux fermés, car ils comportent des risques.

DISPOSITIF MALRAUX : DANS CERTAINES ZONES SEULEMENT

Le dispositif Malraux permet d'acheter un logement dans un bel immeuble ancien en très mauvais état et d'y faire réaliser des travaux de réhabilitation par une entreprise. Dans les douze mois qui suivent cette rénovation, il doit être loué nu en tant que résidence principale pendant au moins neuf ans. Il n'y a aucune

Si vous êtes amateur de vieilles pierres et souhaitez investir dans l'immobilier locatif ancien, vous pouvez optimiser votre fiscalité en profitant de deux dispositifs. Le Malraux et le Monuments historiques permettent de réduire votre niveau de taxation, sous conditions.

Par Marie Pellefigue

contrainte de ressources pour les locataires et les loyers ne sont pas plafonnés. Attention, même si le bien est refait à neuf, vous aurez du mal à le louer largement plus cher que le tarif du marché. Autre point important : toutes les zones géographiques ne sont pas concernées. Pour être éligible au Malraux, « une opération de réhabilitation doit être soit en sites patrimoniaux remarquables (SPR) avec un plan de sauvegarde approuvé ou en QAD (quartiers anciens dégradés) ou conventionnés NPNRU

(nouveau programme national de renouvellement urbain) ; soit en PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de réhabilitation a été déclaré d'utilité publique », énonce Marcelina Stark, directrice générale d'Angelys Group. Dans le premier cas, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux ; dans le second, le taux passe à 22 %.

Les dépenses ouvrant droit à cette réduction sont plafonnées à 400 000 € sur quatre ans maximum (les rénovations Malraux étant lourdes, elles s'étalent sur plusieurs années). Si le montant de la réduction dépasse celui de votre impôt sur le revenu, le surplus est reportable sur les trois années qui suivent. Attention, « pour cela, il faut que le permis de construire ait été déposé après le 1^{er} janvier 2017. A défaut, l'investisseur sera soumis à l'ancien système qui plafonne le montant de dépenses éligibles à 100 000 € par an pendant quatre ans maximum sans report possible des réductions non utilisées », précise Brice Laurent, consultant chez Fidroit. Si vous souhaitez doper votre rentabilité, sachez qu'un commerce im-



planté en pied d'immeuble visé par le Malraux est aussi éligible. Une condition est à respecter dans ce cas : « Il faut que ce local n'ait pas changé d'usage pendant toutes les années précédant l'opération », explique Marcelina Stark. A défaut, les travaux de réhabilitation ne seront pas déductibles sous le régime Malraux, mais sous celui du déficit foncier.

Dernier point important : n'espérez pas engranger de fortes plus-values à terme car, même s'il est situé dans une magnifique copropriété ancienne rénovée avec goût, votre logement se vendra, au final, au prix du marché.

Nos conseils. Ne vous laissez pas éblouir par la réduction d'impôt, mais raisonnez toujours en investisseur. Choisissez une ville au marché locatif sain et actif pour minorer la vacance locative. Sélectionnez votre logement : certains sont très biscornus et donc difficiles à louer. Surveillez la qualité des rénovations intérieures, notamment les aménagements de cuisine et de salle de bains, parfois réalisés à minima.

MONUMENTS HISTORIQUES : POUR LES GROS CONTRIBUABLES

Si vous faites partie des contribuables imposés dans les tranches les plus élevées, ce dispositif a un intérêt. Il consiste à acheter un logement dans un bien historique en très mauvais état, ou un bâtiment complet, et à le rénover. Aucune obligation de location n'est imposée, il faut juste conserver ce bien, une fois les travaux achevés, pendant au moins quinze ans. Contrairement au précédent, ce dispositif est accessible sans zonage. La seule contrainte est que « le bien à rénover doit être classé partiellement ou entièrement aux Monuments historiques, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques ou labellisé par la Fondation du patrimoine », précise Marcelina Stark. Si ces conditions sont respectées, les travaux de rénovation doivent, en plus, être acceptés par un architecte des Bâtiments de France.

Ensuite, trois cas de figure se présentent : si le bien procure des recettes imposables et que vous ne l'occupez pas (s'il est loué ou ouvert à la visite payante), « toutes les charges foncières,

dont les travaux, sont imputées sur les revenus fonciers ; si un déficit foncier est constaté, il est imputable sur le revenu global sans plafond », précise Brice Laurent. Si le bien ne procure pas de recettes (résidence principale ou secondaire), les charges foncières sont déductibles à 100 % du revenu global si le public est admis à visiter (sous conditions strictes d'ouverture), et à 50 % dans le cas contraire. Enfin, si l'immeuble procure des recettes et que vous l'occupez, il y a combinaison des deux régimes précédents.

Nos conseils. Attention au montant des travaux. Sur des monuments historiques, ils coûtent plus cher que des rénovations standards. Par ailleurs, vous devez disposer d'une large trésorerie pour assumer les lourdes charges d'entretien d'un bâtiment historique. ■

M. P.

GARE AU CONTRÔLE FISCAL !

Les dispositifs Malraux et, surtout, Monuments historiques attirent l'œil du fisc. Pour éviter les abus, les services de Bercy examinent à la loupe le montage de ces opérations et épiluchent les factures de travaux déductibles. Chaque année, des contentieux naissent et donnent lieu à une abondante jurisprudence. Si vous vous lancez dans ce type d'investissement, soyez très vigilant. Et surtout, ne vous faites pas d'illusions : « Un contribuable qui met en place un investissement en Malraux ou en Monuments historiques maximise ses chances de subir un contrôle fiscal dans les deux années qui viennent », confie une avocate fiscaliste parisienne.

M. P.



A LA UNE

Grand Forum du Patrimoine : le rendez-vous de tous les CGP

Le Grand Forum du Patrimoine qui se tient au Palais des Congrès de Paris le mardi 11 juin prochain attend plus d'un millier de visiteurs. Avec cette année, un coup de projecteur sur la philanthropie.

Des marchés financiers chahutés, un secteur de l'immobilier sur-sollicité, une fiscalité pleine d'incertitudes, des performances en berne... Aujourd'hui, la tâche s'avère complexe pour les professionnels de la gestion de patrimoine de plus en plus en quête d'informations et de networking. C'est pour répondre à ces besoins qu'a lieu mardi 11 juin 2019 la 3^e édition du Grand Forum du Patrimoine, organisé par les magazines du groupe Ficade (Gestion de fortune, Investissement Conseils et Profession CGP) avec le concours des grandes associations et syndicats professionnels du secteur : Anacofi, CNCGP, CNCIF, Compagnie des CGP-CIF, CGPC, ANCDGP, EFPA France, mais aussi Planète Courtier et la CSCA ou encore associations d'experts-comptables (ECF, IFEC).

L'écosystème de la gestion de patrimoine

Plus d'un millier de professionnels du patrimoine sont attendus lors de cette journée qui concentrera, en un seul lieu et une seule journée, une vingtaine d'ateliers, des formations et des conférences plénières, le tout ponctué par un déjeuner convivial. Entre



Un contenu fort avec une vingtaine d'ateliers métier, des conférences plénières et des formations à l'instar des deux éditions précédentes (photos).

deux ateliers, les visiteurs pourront aller à la rencontre de leurs partenaires dans un espace de 2 000 m² dédiés aux exposants au 3^e étage du Palais des Congrès de Paris (Porte Maillot).

De nombreux partenaires ont annoncé leur venue et les CGP pourront les rencontrer sur leur stand ou les écouter lors d'ateliers. Citons notamment Ecofip en Girardin industriel, l'asset luxembourgeois

Unik Capital, les assureurs vie Wealins au Luxembourg, BNP Paribas Cardif en France, ainsi que MMA Expertise Patrimoine, le réseau de Covea dédié aux CGP ou encore les sociétés de gestion Tocqueville Finance, Ecofi Investissements, SwissLife AM, Acatis, Athymis Gestion et Keys Reim. En épargne salariale, l'acteur Epsens (ex Prado Epargne et Inter Expansion-Fongepar) s'attardera sur la loi Pacte notamment.

De nombreux autres acteurs de référence sont également partenaires : les fournisseurs de logiciel Harvest, FVI et Idsoft ; le spécialiste des fonds structurés Marigny Capital ; Fiducial Gérance, Foncia Pierre Gestion, Urban Premium et Sogenial Immobilier, acteurs de renom dans la pierre-papier, ainsi que Angelys Group, spécialiste de la défiscalisation immobilière ; les plateformes iSélection Patrimoine, Inovefa, Tylia Invest et le Monde Immo ; les promoteurs Vinci Immobilier Patrimoine et Altarea Cogedim ; ou encore le spécialiste des résidences services SAS Médicis, la banque Neufilize et la fondation Les Petits Frères des Pauvres.

Plus d'un millier de visiteurs attendus

Plus d'un millier de CGP, de courtiers et de professionnels du patrimoine de toute la France sont attendus.

A noter : L'entrée au Grand Forum du Patrimoine (espace exposants, ateliers, grands débats, etc.) est gratuite pour les CGP et courtiers, avocats, notaires et experts-comptables appartenant aux associations et syndicats partenaires.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site www.grandforum.fr Suivez-nous aussi sur nos comptes twitter @GrandForum2019 et @GestionFortune

Les visiteurs pourront se rendre à l'un des 20 ateliers prévus sur les grandes thématiques du moment : la nue-propriété, les fonds thématiques, l'IFI, les fonds structurés, les OPC et SCPI, la philanthropie, les résidences services, l'immobilier locatif, le private equity, la digitalisation du cabinet, la gestion sous mandat, les *small & mid caps*, la trésorerie d'entreprise, la nouvelle loi Pacte, les majeurs protégés dans l'environnement assurantiel, l'assurance vie luxembourgeoise ou encore la vogue de l'ISR.

Débat des présidents des quatre associations

Une conférence plénière sur les nouveaux défis du métier de CGP réunira en début d'après-midi les présidents des quatre associations de conseillers en investissement financiers (CIF) : David Charlet (Anacofi), Julien Séraqui (CNCGP), Stéphane Fantuz (CNCIF) et Philippe Feuille (Compagnie des CGP-CIF).

La philanthropie à l'honneur

Autre temps fort de l'après-midi, un grand débat sur les « Placements atypiques : quel risque, quelle responsabilité pour le CGP » fera intervenir Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'AMF ainsi que les avocats Philippe Glaser et Hélène Feron-Poloni. Parallèlement, les visiteurs pourront s'inscrire à deux formations certifiantes d'une heure et demie délivrées par Etienne Guérin, consultant formateur chez Fidroit : la première portera sur la transmission d'entreprise et la seconde sur la création d'holdings.

Alexandre Mars, fondateur d'Epic, invité d'honneur

Enfin, cette année, le Grand Forum du Patrimoine crée l'événement autour de la philanthropie avec d'une part, la présence d'Alexandre Mars, fondateur d'Epic, comme invité d'honneur, et d'autre part, la remise du Grand Prix de la Philanthropie. Un jury constitué par Guy Cohen, vice-président de l'Anacofi a récompensé des sociétés financières collaborant avec des fondations. Pour découvrir quelle fondation ou société de gestion est lauréate, rendez-vous le mardi 11 juin au Palais des Congrès de Paris ! ■



« Le Grand Forum du Patrimoine change de dimension »

Gaël Chervet

Président du Groupe Ficade
et directeur de la publication des magazines Gestion de Fortune,
Investissement Conseils et Profession CGP

Pour sa 3^e édition, quelle nouveauté avez-vous souhaité apporter au Grand Forum du Patrimoine ?

Cette année, pour sa 3^e édition, le Grand Forum du Patrimoine change de dimension : il investit le Palais des Congrès de Paris où les exposants vont bénéficier d'un espace de 2 000 m² et les visiteurs d'une vingtaine d'ateliers métier. Nous comptons accueillir plus d'un millier de visiteurs et positionner le Grand Forum comme rendez-vous parisien de la gestion du patrimoine. Je rappelle que tous les professionnels du patrimoine appartenant aux associations partenaires peuvent s'inscrire gratuitement.

Quel est, cette année, le fil rouge du Grand Forum du Patrimoine ?

La profession des conseillers en gestion de patrimoine, et de façon générale tout l'écosystème de la gestion de patrimoine, est en pleine mutation, mais de nombreuses opportunités s'offrent à eux. Ils ont de plus en plus besoin d'informations, de formations, de rencontres avec leurs fournisseurs, avec leurs confrères, avec les professions voisines, etc. C'est ce « networking » que nous souhaitons leur offrir dans le cadre du Grand Forum du Patrimoine. Ils pourront aussi trouver toute la matière nécessaire à leur réflexion sur leur activité dans la vingtaine d'ateliers et de conférences dont la séance plénière avec les présidents des quatre associations de CIF ou les deux formations proposées par notre partenaire Fidroit.

La grande nouveauté cette année, c'est le Grand Prix de la Philanthropie : pouvez-vous nous expliquer sa vocation ?

La philanthropie est une démarche qui se répand en France et qui n'est plus réservée aux très grandes fortunes mais intéresse aussi le monde de la gestion de patrimoine. Nous avons voulu saluer toutes ces initiatives en créant un Grand Prix de la Philanthropie. Son objectif est de mettre en avant les meilleures collaborations entre des mécènes du monde de la finance et des fondations. C'est Guy Cohen, vice-président de l'Anacofi, qui a constitué un jury composé de personnalités ayant contribué à l'essor de la philanthropie. La remise des prix se déroulera lors de la pause déjeuner du Grand Forum du Patrimoine en présence d'Alexandre Mars, fondateur d'Epic Foundation. Les lauréats bénéficieront d'une campagne de communication dans les magazines du Groupe Ficade : *Gestion de Fortune*, *Investissement Conseils* et *Profession CGP*.



54 NANCY

Première opération pour Angelys Group



C'est la première intervention pour Angelys Group dans la cité ducale. L'acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens de centre-ville, basé à Perpignan affichant 150 opérations de restauration au compteur, vient de débiter une opération sur un immeuble bourgeois de la rue Jeanne-D'Arc. Mission : réhabiliter cet immeuble de trois niveaux en huit logements du T2 au T3, le tout en suivant les prescriptions des Bâtiments de France.



Les associations citoyennes sur tous les fronts

À l'occasion de la journée mondiale Nettoyons la terre en un jour, samedi 21 septembre, de nombreuses actions sont organisées dans la commune. Ces actions ont pour but de démontrer concrètement l'omniprésence des déchets sauvages dans l'environnement, sensibiliser largement les citoyens aux problématiques en lien avec ce fléau, motiver l'implication citoyenne aux côtés des divers acteurs œuvrant quotidiennement sur le sujet, promouvoir les actions durables de réduction des déchets à travers le monde. Stands pédagogiques De 10 h à 12 h les associations Label bleu et Squid fishing 66 se chargeront du nettoyage des plages au départ du camping Brasilia jusqu'à l'embouchure de la Têt. Toutes les personnes souhaitant contribuer seront les bienvenues. De 14 h à 17 h, deux stands pédagogiques seront tenus au niveau de l'école de la Fédération française de voile et auront pour but de sensibiliser le public sur les dangers de la pollution plastique et faire connaître ces deux associations. Les associations Faisons des merveilles pour une mer sans déchets et Windelo océan future donnent rendez-vous à 9 h au Club nautique de Canet, 6 avenue Capitaine-Delestrain pour un nettoyage de la plage du Sardinal. Les clubs Lions club international, Rotary international et Soroptimist

international s'associent pour une grande action Bien dans notre Têt qui consiste à nettoyer les rives de la Têt et le littoral à partir de la plage du Brasilia (rendez-vous à 10 h). Deux conférences sont également programmées ce samedi à 17 h 30 à la salle Omega de Sainte-Marie-la-Mer : « Déchets plastiques en mer et formation du 7e continent » et « Gestion des déchets en milieu extrême de l'utopie à la réalité ». Enfin Angelys group, société d'origine perpignanaise spécialisée dans la restauration d'immeubles anciens, mobilise ses troupes pour soutenir Project rescue ocean afin de sensibiliser le grand public sur l'état de l'environnement du littoral. Dimanche 22 septembre, Angelys group participera à une opération de dépollution sur la plage de Canet-en-Roussillon. Le rendez-vous est fixé plage centrale dès 9 h 30. Didier Respaut Les bénévoles sont attendus samedi et dimanche sur les plages de Canet. ■



Le Catalan Angelys à la conquête du marché montpelliérain

Fondé en 2001, le groupe familial Angelys, basé à Perpignan, a décidé de s'attaquer à un gros morceau. Le spécialiste de l'immobilier ancien, qui intervient plus particulièrement dans la rénovation haut de gamme dans les centres historiques des villes, a choisi d'investir le marché montpelliérain. C'est, certes, le marché le plus dynamique de la région, avec plus de moitié des ventes de la promotion immobilière. Mais c'est aussi un marché où la concurrence est la plus exacerbée. La seule Fédération régionale des promoteurs immobiliers (FPI-Occitanie Méditerranée) ne compte ainsi pas moins d'une soixantaine de membres. « Un panier moyen à 400 000 € » Nous intervenons, depuis notre création, sur un marché de niche pour une grande majorité d'investisseurs, environ 70%, explique Frédéric Battle, PDG d'Angelys Group. Mais nous sommes présents partout en France, sur des opérations qui comptent, à chaque fois, en moyenne, 10 à 15 logements. » Le groupe prospère sur un marché porteur. Sa cible : des clients « à fort pouvoir d'achat » Sur nos opérations de réhabilitation d'immeubles de caractère de centres historiques, nous sommes sur un panier moyen de 400000€. Nous ne

ciblons donc pas les mêmes types d'investisseurs qui se tournent vers la loi de défiscalisation Pinel. » Parti de Perpignan, Angelys Group a déjà investi de nombreux marchés en France. Paris, il y a deux ans. Puis, en septembre dernier, Aix-en-Provence et Lyon. Avant l'ouverture d'un bureau à Ajaccio prochainement. Et, bien sûr, Montpellier. « Montpellier, nous n'avons réalisé qu'une seule opération à ce jour. Mais le choix d'y venir répond à une stratégie de diversification. Nous allons désormais intervenir dans le secteur de la promotion immobilière, sur des programmes de logements neufs donc, mais en restant toujours dans notre créneau historique du haut de gamme. » Pour se singulariser et se distinguer de la très forte concurrence sur le premier marché régional, le groupe catalan a arrêté sa feuille de route. « Nous serons sur des petits ensembles, des petites copropriétés, plutôt en accession à la propriété et une faible proportion d'investisseurs. Le tout sur des emplacements de choix, comme le bord de mer. » Angelys Group, qui emploie 35 personnes pour un chiffre d'affaires de plus de 30M€, s'est d'ores et déjà fixé un objectif. « D'ici 2021, nous visons les 300 à 400 logements haut de gamme.

Nous disposons déjà du foncier nécessaire et nous avons déjà déposé plusieurs demandes de permis de construire. » Pour porter son ambition dans le secteur de la promotion immobilière et sur les terres montpelliéraines, le groupe s'est associé, à parité, à Ludovic Liron, PDG de la société LLCE Invest. Ensemble, ils ont créé la société commerciale Cap d'Agde Invest, chargée de porter leurs projets immobiliers. Signe de leur ambition montpelliéraine, les nouveaux acteurs espèrent sortir, dès leur première opération, une résidence à « 6000€/m² ». Autrement dit, intervenir sur le haut du panier d'un marché où le prix moyen au m² se situe plutôt autour de 4000€. Karim Maoudj kmaoudj@midilibre.com Frédéric Battle, PDG d'Angelys Group, débarque à Montpellier. ■



Les vertus cachées du déficit foncier

L'investissement dans l'immobilier neuf n'est pas le seul à offrir des avantages fiscaux. Acheter un logement ancien pour le rénover et le louer permet aussi de réduire ses impôts. Explications.



Les propriétaires bailleurs qui entretiennent mal leur patrimoine immobilier font un très mauvais calcul. Selon le dernier observatoire Clameur, en 2018, seuls 13% d'entre eux avaient rénové leur bien entre deux baux. Le plus bas niveau observé depuis 1998! Mais en renonçant à

faire ces travaux, ils commettent une triple erreur. Tout d'abord, ils pénalisent sa valorisation. Logiquement, plus le logement est en piteux état, moins il se vendra cher. Ensuite, les investisseurs écornent leurs revenus futurs. La loi Energie et Climat du 26 septembre 2019 a instauré un dispositif progressif vi-

Les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration sont pris en compte dans le calcul du déficit foncier, pas ceux d'agrandissement ou de construction.

sant à éradiquer les passeroles thermiques : des travaux devront obligatoirement être entrepris d'ici à 2021, sous peine de ne plus pouvoir augmenter le loyer à la relocation.

Jusqu'à 10 700 euros en moins Enfin, et surtout, les propriétaires bailleurs oublient une économie d'impôt non négligeable, pouvant aller jusqu'à 10 700 euros, et cumulable avec le plafonnement des niches fiscales de 10 000 euros. « *Domage de s'en priver, alors que les revenus fonciers sont lourdement imposés, à hauteur de la tranche marginale, à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux* », prévient Marcelina Stark, directrice générale associée du groupe Angelys. Soit au maximum 62,5% hors contribution exceptionnelle et impôt sur la fortune immobilière! Ce mécanisme,

Un plafond plus élevé pour le dispositif Cosse

Dans le cadre du dispositif Cosse, le plafond du déficit foncier a été relevé : il a été porté à 15 300 euros par la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018. Il se cumule avec la déduction forfaitaire spécifique applicable sur les loyers perçus, qui varie de 15% à 85% selon la zone géographique, le mode de location et le niveau de loyers pratiqué (intermédiaire, social, très social ou dans le cadre d'une intermédiation locative). Le logement doit être loué nu, durant au minimum six ans (neuf ans en cas de travaux subventionnés par l'Anah, l'Agence nationale de l'habitat) et être la résidence principale du locataire, dont les ressources ne peuvent dépasser certains plafonds. ■



Les trois étapes d'une bonne opération

1 Création du déficit foncier. Les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sont les seuls pris en compte dans le calcul du déficit foncier, pas ceux de construction ou d'agrandissement. On peut ainsi prendre en compte l'installation ou le remplacement du chauffage central, la création d'une salle d'eau ou d'une cuisine ou le raccordement au tout-à-l'égout. A contrario, les travaux modifiant la structure du bien ne sont pas déductibles. Le déficit foncier est le résultat négatif obtenu en soustrayant des revenus locatifs bruts les charges, frais, taxe foncière et travaux.

2 Imputation sur le revenu global. Dans la limite de 10 700 euros (et hors plafond global des niches fiscales de 10 000 euros), le déficit foncier est imputable sur le revenu global de l'investisseur : il vient en déduction d'autres revenus qui ne sont pas des revenus fonciers (salaires, pensions, rentes, revenus d'assurance-vie, dividendes et plus-values soumis au barème de l'impôt sur le revenu). Attention : les intérêts d'emprunt, si le bien est financé par un crédit immobilier, ne viennent pas en déduction du revenu global, mais uniquement des revenus fonciers des dix années suivantes.

3 Report sur les revenus fonciers. En plus des intérêts d'emprunt, les sommes issues du déficit foncier qui dépasseraient le plafond des 10 700 euros sont reportables sur les revenus fonciers (uniquement et non sur le revenu global) des dix années suivantes. Toutefois, les propriétaires doivent continuer à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier, car l'administration peut remettre en cause cet avantage fiscal jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'interruption de la location.

réservé aux logements loués nus (appartement ou maison) à titre de résidence principale du locataire, est celui du déficit foncier.

Le principe ? Rénover un logement, les travaux (*selon certains critères, voir encadré ci-dessus*) venant effacer partiellement ou totalement les impôts dus. « La majorité de ceux qui se lancent dans ce type d'opération perçoivent déjà des revenus fonciers, sont souvent fortement imposés et disposent de surcroît d'une capacité d'endettement, avec parfois en plus un capital à placer pour pouvoir boucler l'opération », constate Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du Patrimoine. Mais ce ne sont pas les seuls à pouvoir en bénéficier : « Si l'investisseur ne perçoit pas déjà des revenus fonciers et qu'il s'agit d'un premier achat, grâce au déficit foncier créé, il va pouvoir déduire jusqu'à 10 700 euros de son revenu global, indique Hervé Tillier, président du groupe Créquy. Le

«L'avantage des programmes est de bénéficier d'un logement rénové situé dans un immeuble lui aussi totalement réhabilité.»

Johan Coulombe, directeur régional Bourgogne de Quintésens.

solde étant ensuite reportable durant dix ans et imputable sur les revenus fonciers issus de la mise en location du bien. »

Prix de revente à anticiper
Il y a plusieurs façons d'investir : soit en direct, soit dans le cadre de programmes spécifiques, soit via une société civile de placement immobilier (SCPI). La difficulté dans les deux derniers cas ? Contrôler les prix et la quantité de travaux. Sur les prix, il faut anticiper la revente : le montant global achat avec travaux ne doit pas être excessivement supérieur à ceux pratiqués pour des logements comparables, neufs ou fraîchement rénovés, situés dans le même secteur. L'offre de programmes par des opérateurs spécialisés est assez restreinte, à peine quelques milliers de transactions par an. « L'avantage des programmes est de bénéficier d'un logement rénové situé dans un immeuble lui aussi totalement réhabilité, estime Johan

Coulombe, directeur régional Bourgogne du Groupe Quintésens. Rénover un seul bien dans une copropriété qui reste par ailleurs dégradée est moins attractif pour un locataire et pour la valorisation du bien à terme, surtout si l'emplacement n'est pas le meilleur. » Pour les SCPI, gare aux frais qui peuvent être très lourds, et à la revente : conçue comme un véhicule fiscal, la SCPI est liquidée à terme et les plus-values sont rares.

Objectif avant tout patrimonial
Avant de se lancer en solo dans une opération, il faut être minutieux et vigilant sur le choix du bien, en gardant un objectif patrimonial et non fiscal en tête. « Dans certaines communes, il est possible d'y acquérir un petit immeuble ou, plus facilement, de trouver une maison à rénover qui se louera à un loyer raisonnable sans grande difficulté, explique Grégory Lecler, fondateur de Prudentia Patrimoine. Des villes comme Tours, Blois, Bourges ou encore Angers peuvent par exemple offrir une bonne rentabilité locative, mais avec des perspectives de plus-values modérées ; a minima, les travaux permettront au logement de ne pas perdre de valeur. » Attention à ne pas agrandir la surface du logement lors des travaux, en annexant le garage par exemple à la maison. Dans ce cas, pour éviter toute contestation en cas de contrôle de l'administration fiscale, mieux vaut étaler si possible les travaux sur deux ans. **VI. G. ►**

Un cumul possible avec la réduction d'impôt du dispositif Denormandie

Les investisseurs peuvent cumuler une opération de déficit foncier avec la réduction d'impôt proposée dans le cadre du nouveau dispositif de défiscalisation Denormandie, applicable dans les 222 villes du plan Action cœur de ville et dans certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire. Le dispositif est calqué sur

celui du Pinel dans le neuf : loyers et ressources du locataire sont plafonnés. La réduction d'impôt est calculée sur la totalité de l'opération (achat et travaux) à hauteur de 25 % du coût total de l'opération, plafonné à 300 000 euros, en fonction de la durée de la location (vide) : 12 % sur six ans, 18 % sur neuf ans et 21 % sur douze ans. ■

Les trois étapes d'une bonne opération

1 Création du déficit foncier. Les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sont les seuls pris en compte dans le calcul du déficit foncier, pas ceux de construction ou d'agrandissement. On peut ainsi prendre en compte l'installation ou le remplacement du chauffage central, la création d'une salle d'eau ou d'une cuisine ou le raccordement au tout-à-l'égout. A contrario, les travaux modifiant la structure du bien ne sont pas déductibles. Le déficit foncier est le résultat négatif obtenu en soustrayant des revenus locatifs bruts les charges, frais, taxe foncière et travaux.

2 Imputation sur le revenu global. Dans la limite de 10 700 euros (et hors plafond global des niches fiscales de 10 000 euros), le déficit foncier est imputable sur le revenu global de l'investisseur : il vient en déduction d'autres revenus qui ne sont pas des revenus fonciers (salaires, pensions, rentes, revenus d'assurance-vie, dividendes et plus-values soumis au barème de l'impôt sur le revenu). Attention : les intérêts d'emprunt, si le bien est financé par un crédit immobilier, ne viennent pas en déduction du revenu global, mais uniquement des revenus fonciers des dix années suivantes.

3 Report sur les revenus fonciers. En plus des intérêts d'emprunt, les sommes issues du déficit foncier qui dépasseraient le plafond des 10 700 euros sont reportables sur les revenus fonciers (uniquement et non sur le revenu global) des dix années suivantes. Toutefois, les propriétaires doivent continuer à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier, car l'administration peut remettre en cause cet avantage fiscal jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'interruption de la location.

réservé aux logements loués nus (appartement ou maison) à titre de résidence principale du locataire, est celui du déficit foncier.

Le principe ? Rénover un logement, les travaux (*selon certains critères, voir encadré ci-dessus*) venant effacer partiellement ou totalement les impôts dus. « La majorité de ceux qui se lancent dans ce type d'opération perçoivent déjà des revenus fonciers, sont souvent fortement imposés et disposent de surcroît d'une capacité d'endettement, avec parfois en plus un capital à placer pour pouvoir boucler l'opération », constate Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du Patrimoine. Mais ce ne sont pas les seuls à pouvoir en bénéficier : « Si l'investisseur ne perçoit pas déjà des revenus fonciers et qu'il s'agit d'un premier achat, grâce au déficit foncier créé, il va pouvoir déduire jusqu'à 10 700 euros de son revenu global, indique Hervé Tillier, président du groupe Créquy. Le

«L'avantage des programmes est de bénéficier d'un logement rénové situé dans un immeuble lui aussi totalement réhabilité.»

Johan Coulombe, directeur régional Bourgogne de Quintésens.

solde étant ensuite reportable durant dix ans et imputable sur les revenus fonciers issus de la mise en location du bien. »

Prix de revente à anticiper
Il y a plusieurs façons d'investir : soit en direct, soit dans le cadre de programmes spécifiques, soit via une société civile de placement immobilier (SCPI). La difficulté dans les deux derniers cas ? Contrôler les prix et la quantité de travaux. Sur les prix, il faut anticiper la revente : le montant global achat avec travaux ne doit pas être excessivement supérieur à ceux pratiqués pour des logements comparables, neufs ou fraîchement rénovés, situés dans le même secteur. L'offre de programmes par des opérateurs spécialisés est assez restreinte, à peine quelques milliers de transactions par an. « L'avantage des programmes est de bénéficier d'un logement rénové situé dans un immeuble lui aussi totalement réhabilité, estime Johan

Coulombe, directeur régional Bourgogne du Groupe Quintésens. Rénover un seul bien dans une copropriété qui reste par ailleurs dégradée est moins attractif pour un locataire et pour la valorisation du bien à terme, surtout si l'emplacement n'est pas le meilleur. » Pour les SCPI, gare aux frais qui peuvent être très lourds, et à la revente : conçue comme un véhicule fiscal, la SCPI est liquidée à terme et les plus-values sont rares.

Objectif avant tout patrimonial
Avant de se lancer en solo dans une opération, il faut être minutieux et vigilant sur le choix du bien, en gardant un objectif patrimonial et non fiscal en tête. « Dans certaines communes, il est possible d'y acquérir un petit immeuble ou, plus facilement, de trouver une maison à rénover qui se louera à un loyer raisonnable sans grande difficulté, explique Grégory Lecler, fondateur de Prudentia Patrimoine. Des villes comme Tours, Blois, Bourges ou encore Angers peuvent par exemple offrir une bonne rentabilité locative, mais avec des perspectives de plus-values modérées ; a minima, les travaux permettront au logement de ne pas perdre de valeur. » Attention à ne pas agrandir la surface du logement lors des travaux, en annexant le garage par exemple à la maison. Dans ce cas, pour éviter toute contestation en cas de contrôle de l'administration fiscale, mieux vaut étaler si possible les travaux sur deux ans. **VI. G. ►**

Un cumul possible avec la réduction d'impôt du dispositif Denormandie

Les investisseurs peuvent cumuler une opération de déficit foncier avec la réduction d'impôt proposée dans le cadre du nouveau dispositif de défiscalisation Denormandie, applicable dans les 222 villes du plan Action cœur de ville et dans certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire. Le dispositif est calqué sur

celui du Pinel dans le neuf : loyers et ressources du locataire sont plafonnés. La réduction d'impôt est calculée sur la totalité de l'opération (achat et travaux) à hauteur de 25 % du coût total de l'opération, plafonné à 300 000 euros, en fonction de la durée de la location (vide) : 12 % sur six ans, 18 % sur neuf ans et 21 % sur douze ans. ■

défiscalisation. Dans les villes moyennes, telles que Perpignan ou Avignon, nous sommes entre 3 % et 4 %. Les rentabilités sont plus importantes sur les petites surfaces », précise Marcelina Stark.

L'investisseur devra aussi être très vigilant quant aux choix du professionnel avec lequel il travaille: « Le programme doit comporter une garantie financière d'achèvement et prévoir de rénover les éléments importants de l'immeuble (toiture, façade, planchers). Concernant la toiture, élément principal pour la pérennité de l'immeuble, il faut réaliser une réfection complète et non une simple révision, laquelle occasionnera des travaux en plus après quelques années », indique Rodolphe Albert.

Des garanties prévues par le contrat de vente d'immeubles à rénover (VIR, article L262-1, code de construction et de l'habitation), qui encadre ce type d'investissement. « L'acheteur doit aussi vérifier la solvabilité de l'entreprise qui réalise les travaux, son savoir-faire dans le domaine de la restauration de l'immeuble, sans oublier de regarder la date d'obtention du permis de construire. C'est elle qui déterminera la durée de défiscalisation possible », conseille Marcelina Stark. Des points pour réussir son Malraux. ■

LUDOVIC CLERIMA

5 000

C'est le ticket d'entrée, en euros, pour investir en Malraux au travers d'une société civile de placement immobilier (SCPI). La réduction d'impôt est applicable dès l'année de souscription et est exclue du plafonnement des niches fiscales. En moyenne, il faut compter quatre à cinq ans à partir de la date de création de la SCPI avant qu'elle ne distribue des revenus fonciers. Pour les SCPI Malraux, les rendements oscillent entre 0 et 1,5 %. « En fin de vie de ces SCPI, la plus-value est calculée sur la différence entre le prix d'achat hors travaux et le prix de vente, et est imposable », précise Barbara Salomon Prolhac, responsable marketing chez Meilleurescpi.com

L'ARRÊTÉ DU 19 JANVIER 2018 DRESSE LA LISTE DES QUARTIERS ET HABITATS DÉGRADÉS DONNANT DROIT À LA RÉDUCTION D'IMPÔT



LE FIGARO
magazine

Nom du média de parution : Le Figaro Magazine
Journaliste : Marie Pellefigue
Périodicité : Hebdomadaire
Pages : 200 - 202
Surface : 168 %
Pays de parution : France
Diffusion : 425216

Date de parution de l'article : 1^{er} novembre 2019 - N°NC



Immobilier INVESTIR ET RÉNOVER DANS L'ANCIEN EN OPTIMISANT SES IMPÔTS

Vous souhaitez investir dans l'immobilier tout en profitant d'un coup de pouce fiscal ? A condition d'acheter un logement en mauvais état et de le rénover, vous pourrez utiliser le mécanisme du déficit foncier. Il offre un joli coup de pouce fiscal et est nettement moins contraignant que les dispositifs Pinel ou Denormandie, qui imposent de louer à des locataires sous conditions de ressources et à des loyers plafonnés. Mais, s'il est relativement simple à mettre en œuvre, il répond à des règles strictes. Voici quelques conseils pour l'utiliser au mieux et optimiser vos impôts, tout en vous constituant un patrimoine dans la pierre.

UN FONCTIONNEMENT PRÉCIS

Pour profiter du mécanisme du déficit foncier, il faut acheter de l'immobilier en mauvais état (ancien ou récent) et y réaliser des travaux. Ces derniers peuvent aussi être engagés dans des logements dont vous êtes déjà propriétaire et que vous louez ou projetez de mettre en location. Attention : « avec le déficit foncier, les travaux doivent être d'une certaine nature et réalisés par des professionnels », rappelle Marcelina Stark, directrice générale associée chez Angelys Group.

Mal connu et souvent mal utilisé par les particuliers, le mécanisme du déficit foncier permet aux bailleurs qui rénovent leurs logements de profiter d'un régime fiscal attractif.

Par Marie Pellefigue

Seuls trois types de travaux sont éligibles : les réparations (cheminée ou baignoire cassée...), l'entretien (rénovation de parquet, rafraîchissement des peintures...) et l'amélioration (installation d'un chauffage plus performant...). Tous les autres sont exclus du dispositif. « Ce sera le cas pour ceux qui introduisent des transformations (division d'une grande pièce en deux), des agrandissements (aménagement de combles) ou de la reconstruction », précise Marcelina Stark. Si vous prévoyez la rénovation complète d'un logement, soyez très vigilant et scindez votre chantier en deux. Distinguez les travaux éligibles et les autres en exigeant des factures distinctes. A défaut, l'administration fiscale pourrait remettre en cause l'intégralité de votre opération. **Bon à savoir** : si le logement est en copropriété, vous pouvez aussi profiter du mé-

canisme de déficit foncier sur les travaux dans l'immeuble (installation d'un ascenseur, remplacement des fenêtres à simple vitrage, rénovation de la cage d'escalier...), à hauteur de votre quote-part dans leur financement.

UNE MISE EN PLACE FACILE

Pour ce dispositif, il faut avoir opté pour le régime foncier réel et louer vos logements avec un bail nu. Si vous répondez à ces conditions, vous pourrez déduire des loyers encaissés le montant de vos travaux comme n'importe quelle autre charge (intérêts d'emprunt, frais de gestion locative, assurance...). Si vous réalisez une rénovation complète de l'un de vos logements, le montant de vos charges sera supérieur à celui des loyers qu'il vous rapporte. Vous dégagerez alors un déficit foncier, imputable sur les loyers encaissés de vos autres biens immobiliers. « Un déficit foncier est déductible de revenus de même nature, ce mécanisme permet donc de faire baisser sa base d'imposition et donc la taxation de son patrimoine immobilier », souligne Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. Si, après cette imputation, vous constatez globalement un déficit foncier, vous pourrez le déduire de votre revenu global (hors intérêts d'emprunt) →

l'année des travaux, dans la limite de 10 700 €. Au-delà, le déficit est reportable sur vos revenus fonciers pendant les dix années suivantes. Attention, en cas de déduction du revenu global, votre bien locatif rénové devra générer des revenus fonciers pendant au moins trois ans après l'imputation du déficit sur votre revenu global. « Il ne sera donc possible ni de le vendre durant cette période, ni de le récupérer pour y habiter, ni d'en changer le régime fiscal en passant, par exemple, en location meublée », précise Olivier Rozenfeld. A titre d'exemple, en retranchant votre déficit foncier de votre revenu global en 2019, vous devrez conserver le logement dans votre patrimoine et le louer au moins jusqu'au 31 décembre 2022. Sinon, votre imputation sera remise en cause et le montant de vos impôts recalculé. Mais, si vous ne pouvez pas vendre, rien ne vous empêche d'en donner la nue-propriété à vos enfants ! En effet, à condition de rester usufruitier, et donc de toujours percevoir les loyers, vous répondez aux conditions du dispositif.

QUE SE PASSE-T-IL AVEC LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ?

Techniquement, un déficit foncier généré les années antérieures s'imputait sur des revenus fonciers ultérieurs. Or, en 2018, la mise en place du prélèvement à la source a changé la donne. Pour éviter que les bailleurs ne diffèrent leurs travaux de crainte de ne rien déduire « l'année blanche », l'administration fiscale a mis en place une règle simple : 50 % du montant des travaux réalisés en 2018 et 50 % du montant des travaux réalisés en 2019 sont imputables sur les revenus fonciers perçus en 2019. A partir de 2020, en revanche, tous les travaux réalisés pendant l'année seront déductibles.

Soyez vigilant sur un point : l'administration fiscale raisonne de septembre à septembre pour calculer ses taux de prélèvement à la source. C'est donc votre dernière déclaration de revenus (remplie au printemps 2019), qui lui indique le montant des travaux que vous avez réalisés dans votre parc locatif en 2018. Votre taux de prélèvement à la source applicable

entre septembre 2019 et août 2020 sera donc calculé sur cette base. « Les bailleurs qui ont réalisé des travaux au cours de l'année 2019 ont intérêt à prévenir l'administration fiscale pour qu'elle baisse ce taux ; à défaut, ils feront une avance de trésorerie », indique Olivier Rozenfeld. Attention : pour que cette demande aboutisse, « l'économie d'impôts doit être d'au moins 200 € et correspondre à minima à 10 % des impôts ; à défaut, le contribuable pourrait se voir appliquer des pénalités », ajoute-t-il.

DEUX OPTIONS FISCALES SELON VOTRE PROFIL

En reportant votre déficit sur vos revenus fonciers, vous éviterez que votre taxation globale ne s'envole à cause des revenus tirés de vos investissements. Atout supplémentaire : vous ne réglerez pas non plus les prélèvements sociaux de 17,20 % sur la partie de revenus fonciers « annulée » par le déficit, ce qui peut présenter une économie conséquente si vous louez beaucoup de biens. A contrario, si vous imputez le déficit foncier sur votre revenu global parce que vous ne touchez pas assez de loyers, vous ferez baisser votre niveau d'imposition, mais pas la pression fiscale due aux prélèvements sociaux.

Le mécanisme de déficit foncier est donc fiscalement intéressant pour tous les propriétaires bailleurs, puisqu'il permet de réduire la base taxable et donc, mécaniquement les impôts. Il présente aussi un avantage supplémentaire pour ceux qui emploient une personne à domicile ou ont déjà réalisé un investissement défiscalisant de type Pinel. En effet, le gain fiscal provenant du déficit foncier n'entre pas dans le plafonnement annuel des niches fiscales à 10 000 €.

Mais ce dispositif a surtout un intérêt patrimonial car, si vous êtes propriétaire de logements qui ne sont pas au goût du jour, ils se loueront moins cher et moins facilement, vous subirez davantage de turn-over et n'attirez pas les meilleurs locataires. « Entretenir régulièrement son patrimoine immobilier est la clef d'un investissement réussi car, sur longue période, le coût des travaux est largement couvert par le gain en rentabilité qu'ils génèrent », affirme Philippe Descampiaux, directeur des agences Descampiaux-Dudicourt à Lille. *Marie Pellefigue*



LE SUBTIL CALCUL DES PLUS-VALUES

Si vous vendez un bien rénové sur lequel vous avez profité du mécanisme de déficit foncier, attention aux plus-values. Car leur base taxable, sur laquelle seront calculés le montant de l'impôt à 19 % et celui des prélèvements sociaux à 17,2 % après abattement pour durée de détention, correspondra au prix de vente diminué du prix d'achat. « Il est impossible de déduire de la plus-value le coût des travaux, puisqu'ils ont déjà fait l'objet d'une déduction sur les revenus fonciers », confirme Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. A minima, vous pourrez rajouter le forfait travaux, de 15 % du prix de vente, autorisé par l'administration fiscale. Si vous mettez en place ce type de mécanisme, prévoyez donc de conserver les biens rénovés pendant une longue période dans votre patrimoine, pour profiter le plus fort possible de l'abattement pour durée de détention. *M. P.*

LE MONITEUR

DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

Nom du média de parution : Le Moniteur

Périodicité : Hebdomadaire

Pages : 56

Surface : 7 %

Pays de parution : France

Diffusion : 40642

Date de parution de l'article : 29 novembre 2019 - N°6058



Perpignan Angelys Group prend racine à Montpellier

Créé en 2001 et spécialisé dans la restauration d'immeubles anciens de caractère, le Perpignanais (Pyrénées-Orientales) Angelys Group vient d'ouvrir une agence (150 m²) dans l'Arbre Blanc, immeuble livré cet été à Montpellier. Il s'associe avec LLCE, un jeune promoteur immobilier pour attaquer le marché du neuf.





ARGENT Immobilier : les atouts du dispositif Malraux

Ce type d'investissement locatif dans l'ancien permet de profiter de fortes baisses d'impôt

André Malraux fut le ministre de la culture du général de Gaulle de 1959 à 1969, mais il a aussi laissé son nom à un avantage fiscal. « C'est le dispositif plébiscité par les investisseurs dans l'ancien qui aime les belles pierres et sont allergiques à l'immobilier neuf », définit Loïc Guinchart, directeur commercial chez Builinvest, un groupe spécialisé dans l'immobilier de rénovation et de défiscalisation immobilière.

C'est le cas, par exemple, des investisseurs ayant participé à la transformation du couvent Saint-Joseph, une bâtisse du XIX^e siècle, située dans le centre ancien de Senlis (Oise), classé « secteur sauvegardé ». Le bâtiment est depuis devenu un immeuble de 46 logements. « Les immeubles éligibles au Malraux ne sont pas tous exceptionnels, mais le quartier présente toujours un intérêt historique ou architectural concourant à l'unité patrimoniale de la ville. C'est la crème de l'immobilier ancien », ajoute Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine, une filiale du groupe Altarea Cogedim.

Appliquée depuis 1962, la loi Malraux permet à un investisseur de faire baisser ses impôts en achetant, en rénovant et en mettant en location pendant neuf ans des biens immobiliers localisés sur des secteurs bien précis. Ainsi, pour profiter de la baisse d'impôt de 30 % des travaux payés, la propriété doit se situer sur un site classé « secteurs patrimoniaux remarquables » (SPR), avec un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, au sein

d'un quartier identifié à la fois comme « quartiers anciens dégradés » (QAD) et « nouveau programme national de renouvellement urbain » (NPNRU). Les bâtiments sur un territoire couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) dont la restauration a été déclarée d'utilité publique offrent, eux, une baisse d'impôt de 22 % sur le montant des travaux.

Cinq cents opérations par an
 « Ce sont ces classifications spécifiques qui font parfois peur aux acheteurs, mais ils n'ont pas à s'inquiéter. Il leur faut juste trouver le bon opérateur. Ce dernier vérifie si le bien et les travaux nécessaires sont éligibles au Malraux avec l'appui de son cabinet d'avocats », rassure Loïc Guinchart.

Très confidentiel (environ cinq cents opérations réalisées par an), le dispositif n'en reste pas moins attractif : « Il est possible de réaliser jusqu'à 400 000 euros de travaux pendant quatre ans. Sur une année, un investisseur peut profiter d'une réduction d'impôt de 120 000 euros par an. Depuis 2017, l'investisseur peut étaler sur trois ans la réduction d'impôt non imputée l'année de la réalisation des dépenses. Le dispositif n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales de 10 000 euros, et on peut le cumuler avec d'autres mécanismes fiscaux », explique Marcelina Stark, directrice associée d'Angelys Group.

Si le montant de ses travaux est supérieur à ses revenus locatifs, l'investisseur déduit de ses impôts la différence entre les deux sommes. « Il faudra tout de même

séparer l'acquisition du bien de la réalisation des travaux en passant par une association syndicale libre [une sorte de syndicat de copropriété, en moins réglementé] au moment de l'achat », précise-t-elle.

Des conditions de défiscalisation qui destinent le Malraux aux particuliers les plus imposés : « Avec une tranche marginale d'imposition supérieure à 41 % ou si l'on est amené à recevoir une prime importante tous les ans, se tourner vers le Malraux a un grand intérêt », indique Elpidio Balbona, conseiller en investissement immobilier chez K & P Finance.

Les travaux éligibles au Malraux (transformation d'une pièce, reconstruction du toit...) visent à remettre le bien aux normes en le rapprochant des performances de l'immobilier neuf sur le plan énergétique. « Plus le coût du foncier est bas, plus les travaux sont importants et plus la déduction fiscale est intéressante. Mieux vaut se tourner vers un bâtiment où le foncier représente 20 % de la somme investie et les travaux 80 %, que l'inverse. En moyenne, le coût d'une opération en Malraux, travaux compris, avoisine les 233 000 euros chez nous », précise ainsi Loïc Guinchart.

L'arrêté du 19 janvier 2018 dresse la liste des quartiers et habitats dégradés donnant droit à la réduction d'impôt. Contrairement au dispositif Pinel, il n'y a pas de plafond de loyer prévu par la loi Malraux. Mais les perspectives de rendement sont loin d'être mirobolantes : « Dans les grandes métropoles, le niveau de rendement est estimé entre 2 % et 2,5 % hors



IMMOBILIER

Les atouts du déficit foncier pour les investisseurs

Pour qui souhaite investir dans l'immobilier locatif, les biens anciens cumulent les atouts. Ils permettent en effet d'accéder aux cœurs de villes historiques, où le neuf est rarissime, et ainsi de miser sur les quartiers où la demande locative est forte. Les prix d'achat sont par ailleurs moins élevés que pour les constructions récentes. Toutefois, à l'heure d'investir dans la pierre, beaucoup se focalisent uniquement sur le neuf, alléchés par les dispositifs de défiscalisation afférents.

C'est oublier que, dans l'ancien aussi, il est possible de se constituer un patrimoine tout en profitant d'un coup de pouce fiscal. Notamment grâce au « déficit foncier », mécanisme grâce auquel un propriétaire dont le bien immobilier coûte plus qu'il ne rapporte peut diminuer son impôt. « Rarement optimisé par les particuliers, ce dispositif permet de dopper la rentabilité d'un investissement », note Christophe Chaillat, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC France.

Pour profiter du déficit foncier, vous devez acheter un logement ancien, y effectuer des travaux et le louer, ensuite, avec un bail nu (location non meublée) classique. Autre condition : opter pour le régime d'imposition du foncier réel, qui permet, chaque année, de déduire des loyers encaissés toutes les charges liées au bien – les travaux, donc, mais aussi les intérêts d'emprunt, si

vous avez investi à crédit, les frais d'assurance, les honoraires de gestion, etc.

Attention, les travaux doivent être réalisés par un professionnel et seules les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration sont éligibles au mécanisme du déficit foncier. « La jurisprudence est très claire : les bailleurs ne peuvent pas déduire des travaux de reconstruction ou d'agrandissement », alerte M. Chaillat.

Alléger ses impôts

Un conseil, si vous envisagez de rénover intégralement un bâtiment vous appartenant : demandez à l'artisan ou à l'entreprise de vous adresser deux factures, l'une pour les travaux déductibles de vos revenus fonciers, l'autre pour le reste du chantier. « Il n'y aura ainsi aucune ambiguïté et la déductibilité des rénovations éligibles au déficit foncier

ne pourra pas être remise en cause », précise Marcelina Stark, directrice générale associée chez Angelys Group.

En pratique, comment alléger votre impôt sur le revenu grâce au déficit foncier ? Si vous lancez dans une rénovation complète du logement, vos charges seront, les premières années, largement supérieures aux loyers que vous encaisserez. La différence constituera votre déficit foncier. Ce dernier est imputable de deux façons sur vos revenus.

Premier cas de figure : vous percevez d'autres loyers de votre patrimoine immobilier, parce que vous louez plusieurs autres biens. Votre déficit foncier viendra alors en déduction de vos autres revenus fonciers.

L'intérêt : minorer votre base taxable et réaliser ainsi des économies d'impôt. Mieux encore, « en reportant le déficit foncier sur ses autres revenus fonciers,

Tous les travaux ne sont pas éligibles

Seuls sont déductibles, au titre du déficit foncier, les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration. Exemples : vous réparez un trou dans la porte d'entrée ou un tuyau d'évacuation cassé sous le lavabo, vous remplacez du papier peint par de la peinture, ou de la moquette par du plancher, vous installez une ventilation mécanique contrôlée (VMC) dans la salle de bains. Impossible, en revanche, de déduire les travaux de transformation, d'agrandissement et de reconstruction – par exemple, si vous transformez un local commercial ou un garage en appartement, si vous créez un nouvel étage ou encore si vous reconstruisez une maison complètement démolie ou un bâtiment sur cour qui a brûlé.

un contribuable évite également de payer les prélèvements sociaux de 17,2 % sur ceux-ci », souligne Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. Si, après cette imputation, il reste un déficit, le reliquat est reportable sur les revenus fonciers encaissés les dix années suivantes.

Deuxième cas de figure : vous ne détenez pas un patrimoine immobilier important – vous n'avez, par exemple, qu'un appartement en location. Il faut savoir qu'une fois l'ensemble de vos revenus fonciers « gommés », le solde de votre déficit foncier est déductible de votre revenu global, dans la limite de 10 700 euros (hors intérêts d'emprunt). Le reliquat restant reportable sur les revenus fonciers les dix années suivantes. « Ce dispositif peut donc permettre d'alléger fortement la pression fiscale, d'autant que les réductions d'impôt ainsi obtenues échappent au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros », détaille M^{me} Stark.

Attention cependant, si vous déduisez votre déficit foncier de votre revenu global, vous devez continuer de louer le bien rénové au moins trois ans. Enfin, si vous comptez sur ce mécanisme pour payer moins d'impôt, mieux vaut prévoir d'investir pour le long terme afin de maximiser l'abattement pour durée de détention car, à la revente, le notaire ne déduira pas les travaux de rénovation de la plus-value imposable. ■

MARIE PELLEFIGUE



La version 2020 redéfinit les travaux éligibles

En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019, le dispositif d'incitation fiscale appelé familièrement « le Denormandie ancien », a été, en très peu de temps, régulièrement adapté. Dans sa toute dernière version, les travaux pouvant être éligibles comme travaux d'amélioration, et non plus seulement de rénovation, ont été redéfinis. Quels sont ces nouveaux travaux pouvant être intégrés et en quoi cette évolution est-elle intéressante pour les investisseurs ?

Il est utile de rappeler qu'à l'origine, le dispositif Denormandie est une réponse qu'avait donné le gouvernement suite à l'effondrement, en novembre 2018, de trois immeubles laissés à l'abandon à Marseille et ayant causé la mort de huit personnes. La vocation de ce dispositif d'investissement locatif est donc assez claire : il vise à redynamiser les communes qui ont un grand besoin de réhabiliter l'habitat en centre-ville ainsi que toutes celles qui ont signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Les critères d'éligibilité impliquent notamment que les travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération. Aussi, le bailleur qui

décide d'acheter un logement à rénover ou un local à transformer, se doit de respecter des plafonds de loyers et de ressources pendant toute la durée de son engagement de location, c'est à dire 6, 9 ou 12 ans. Il bénéficie alors d'une réduction d'impôts sur le revenu de 12 %, 18 %, ou 21 %.

Face à l'urgence, le gouvernement encourage fortement les investisseurs à se lancer. D'où les adaptations fréquentes de ce dispositif en peu de temps, notamment la redéfinition des zones concernées. Ainsi, dans les villes éligibles, le dispositif n'est plus restreint au seul centre-ville mais s'applique désormais à l'ensemble du territoire de la commune. De plus, le dispositif a été prolongé d'un an, jusqu'au 31 décembre 2022.

Davantage de travaux éligibles. Le Projet de Loi de Finance 2020 assouplit davantage le dispositif avec un décret élargissant le panel des travaux éligibles et ce, pour les acquisitions et souscriptions (cas des SCPI) réalisées depuis le 1^{er} janvier 2020. Selon ce décret, les travaux



MARCELINA STARK,
directrice associée d'Angelys Group

▼ **Un décret du PLF 2020 a redéfini les travaux pouvant être éligibles au dispositif Denormandie**

▼ **Marcelina Stark, directrice associée d'Angelys Group (1), explique pourquoi cette évolution est intéressante pour les investisseurs**

éligibles sont désormais définis comme travaux d'amélioration et non plus de rénovation.

Dans le détail, le dispositif Denormandie prend toujours en compte les travaux de rénovation, mais intègre en plus les travaux d'assainissement, de modernisation, les aménagements de surfaces habitables (dont combles et sous-sols), la création d'une surface habitable supplémentaire dans le logement et les travaux permettant de réaliser des économies d'énergie. Toutefois, la loi exclut les travaux réalisés sur les locaux et équipements d'agrément (serres, piscines privées, aires de jeux). Et la doctrine fiscale précise que sont également à exclure les travaux qui se bornent à modifier ou à enrichir la décoration des surfaces habitables.

Un dispositif plus facile à saisir par les investisseurs. Ce décret répond à l'objectif de « massifier » le recours au dispositif afin d'accélérer la rénovation de logements. Avec davantage de travaux pris en compte, les investisseurs ont plus d'options dans leurs projets immobiliers pour atteindre la part de 25 % de travaux dans le coût de l'opération qui conditionne l'éligibilité au dispositif Denormandie. A titre d'exemple le calcul est le suivant : si un contribuable acquiert un bien de 150.000 euros, il convient de réaliser au moins 50.000 euros de travaux pour être éligible au dispositif (150.000 + 50.000) x 25 % = 50.000 euros.

De plus, la nouvelle liste de travaux éligibles au dispositif Denormandie correspond maintenant à celle prévue pour l'octroi d'un prêt à taux zéro dans l'ancien avec travaux. Cette adaptation contribue donc à harmoniser les définitions, ce qui apporte plus de clarté aux investisseurs qui étudient les différents leviers à leur disposition au moment de choisir les travaux à privilégier. Le tout aide à simplifier l'application des deux dispositifs et, donc, à encourager les travaux en question.

(1) Angelys Group est un acteur spécialisé dans la réhabilitation d'immeubles anciens en centre-ville.





Défiscaliser : Pinel & Co...

24 mai 2019



Tempête sous un crâne. Confronté à la pression des « gilets jaunes » et plus globalement à une grande partie de l'opinion publique, Emmanuel Macron a placé la fiscalité au cœur du grand débat national achevé le 15 mars. Dans sa lettre adressée aux Français, le 13 janvier, le chef de l'État interroge les citoyens : « Comment pourrait-on rendre notre fiscalité plus juste et plus efficace ? Quels impôts faut-il à vos yeux baisser en priorité ? » Si les conclusions du grand débat et, surtout, les arbitrages de l'Élysée, sont pour l'heure inconnus, certains ont d'ores et déjà exhorté le président à un « big bang fiscal » dont les premières victimes seraient notamment les niches fiscales. À commencer par Gérard Darmanin, ministre chargé du Budget, pour lequel ces mécanismes de réduction de l'impôt sur le revenu coûteraient 14 milliards d'euros par an au budget de la nation. Le souci, c'est que « derrière chaque niche, il y a un chien qui aboie », s'amuse régulièrement à souligner parlementaires et cadres de Bercy. Or, dans le cas des

dispositifs d'investissements locatifs (Scellier, Duflot, Pinel, Malraux, etc.) les aboiements des acteurs concernés (promoteurs, organismes sociaux, investisseurs, maires, etc.) sont d'autant plus bruyants qu'ils semblent justifiés. Dans un marché du logement fragilisé en France par un excès de demande depuis de longues années, le nombre de logements neufs vendus en 2018 a baissé de 10,5%, dont 13% au quatrième trimestre. Un repli inquiétant qui s'explique par la dérobade de la clientèle des investisseurs, particuliers comme professionnels, réactifs aux incitations fiscales et budgétaires. Les ventes de logements neufs auprès des investisseurs particuliers dans le dispositif Pinel ont reculé de 13,2% en 2018. « C'est une alerte, pas une alarme », veut croire la présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), Alexandra François-Cuxac, qui, lors d'une conférence de presse le jeudi 28 février, a appelé les pouvoirs publics à « agir rapidement, en cessant la cacophonie fiscale qui effraie les ménages ». Depuis, le débat fiscal s'est focalisé sur d'autres thèmes comme le retour de l'ISF. Sans préjuger des choix gouvernementaux à venir, la défiscalisation immobilière pourrait donc rester quelque temps encore un outil de rééquilibrage du marché locatif.

Le Pinel en panne

Parmi tous les dispositifs de défiscalisations immobilières, le Pinel est de loin le plus populaire. Il offre une défiscalisation progressive de 12, 18 et 21% en fonction de la durée de location (6, 9 ou 12 ans), mais également la possibilité de louer aux ascendants/descendants. Ce mécanisme, qui rentre dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000,00 euros, coûterait à l'État 6,4 milliards d'euros, entre 2019 et 2035, selon le sénateur Albéric de Montgolfier. C'est d'ailleurs ce coût qui incite l'État à en réduire progressivement le périmètre géographique au profit des zones les plus tendues. Depuis le 31 janvier, seules les villes circonscrites dans les zones A bis, A et B1 continuent à bénéficier du dispositif jusqu'à fin 2021. Pour ce qui concerne les zones B2 et C, leurs villes ne peuvent plus y prétendre. Ça concerne quand même 177 communes en Bretagne, principalement les villes des grandes agglomérations, comme Brest Quimper, Lorient, Lannion, Saint-Brieuc et Vannes. Une décision qui suscite l'incompréhension d'Élena Azria, porte-parole du promoteur et commercialisateur brestois Oceanic : « La métropole brestoise offre toutes les caractéristiques, de la forte demande locative, le faible taux de vacance, du reste en baisse, le nombre de ménages croissant, jusqu'au bassin d'emploi robuste, qui justifient son éligibilité au dispositif Pinel. Dans le cas contraire, les professionnels redoutent une baisse de 35% de la construction de logements neufs au sein de l'agglomération. » À la décharge du gouvernement, le zonage du Pinel revêt une importance capitale pour l'investisseur car le dispositif n'est pas sans risque. Le premier d'entre eux est sans aucun doute d'investir dans une zone où le marché locatif est atone. En cas d'impossibilité de louer, les investisseurs devront rembourser leur avantage fiscal. Sans compter le risque de revendre à perte ou, pire, de se retrouver avec un logement invendable sur les bras comme les milliers d'investisseurs, victimes des dispositifs de défiscalisation Robien, comme le rappelle la lanceuse d'alerte Claudy Giroz dans son ouvrage *Défiscalisation ou défricailisation* publié en 2012. Pour mieux valoriser son investissement – le plus souvent réalisé en vue d'assurer une rente ou un capital pour la retraite –, l'épargnant doit se concentrer sur le rapport qualité/prix, comme l'explique Philippe Malatier, dirigeant et associé de K&P Finance. « Le choix d'un produit éligible au Pinel se fait au cas par cas. Tout dépend du promoteur, de sa stratégie, de la situation du marché locatif. Chez K&P Finance, nous privilégions généralement les premières et deuxième couronnes de Paris-Est ainsi que les dix principales villes françaises et leurs premières couronnes. » Investir à Paris ne représente en effet aucun intérêt. La réduction d'impôt liée à une acquisition via ce dispositif se calcule dans la limite de 5 500 euros par mètre carré habitable, loin des 9 463 euros/m² moyens du marché immobilier parisien, selon MeilleursAgents. Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du patrimoine, recommande lui aussi d'investir dans du Pinel « au bon prix et au bon endroit ». Selon lui, il existe des programmes intéressants, à Rennes par exemple. « Il ne faut pas oublier que l'assurance vie offre un rendement moyen de 1,6%, contre 2,5% de rendement locatif au minimum pour le Pinel, hors avantage fiscal. Avec l'avantage fiscal de 2% par an, le rendement monte à 4,5% », ajoute-t-il, et sans compter l'effet de levier du crédit. Un point qui a son importance compte tenu de la faiblesse persistante des taux d'intérêt.





L'attrait fiscal de l'outre-mer

Dans ce contexte propice à l'endettement, les investisseurs à la recherche d'une carotte fiscale plus charnue apaiseront leur appétit grâce au dispositif **Pinel dans l'outre-mer**. Il revêt plusieurs avantages. En premier lieu, ce mécanisme autorise le dépassement du plafond annuel global des niches fiscales fixé à **10 000 euros en métropole**, puisqu'il est de 18 000 euros dans les Dom-Tom. En outre, il est possible de **moduler son investissement** (dont le montant est plafonné à 300 000 euros), de **s'engager sur seulement six ans** au départ comme de **profiter de la défiscalisation jusqu'à 12 ans**. Sur six ans, elle correspond à 23% du montant investi, puis à 29% sur neuf ans et à 32% sur douze ans. « Nos programmes à Cayenne ou à Rémire-Montjoly [le Neuilly de Cayenne] offrent un rendement moyen de 4,5%, hors avantage fiscal. Cayenne constitue en outre un placement peu risqué compte tenu de la démographie croissante et de la pénurie de logements de qualité », explique Élena Azria d'Oceanic. Philippe Malatier de K&P Finance relève, lui aussi, un biais pour Cayenne. « Comme dans le dispositif Pinel classique, il faut toutefois veiller à ne pas payer trop cher son bien et s'assurer du sérieux du promoteur et de la société qui géreront votre bien. À des milliers de kilomètres de vous, ce sont eux qui garantissent **la pérennité de votre capital**. » Pour Élena Azria, « si à l'issue du processus de défiscalisation, soit 6 à 12 ans après l'achat, le marché de l'immobilier a baissé, il est peu probable que l'investisseur perde de l'argent en raison de la **puissance de l'avantage fiscal**. C'est d'autant plus vrai si les loyers perçus ont permis de rembourser, mois après mois, une grande partie de l'emprunt ».

Le charme de l'ancien

Pour les investisseurs à la fois amoureux des vieilles pierres et rétifs à l'exotisme, un nouveau dispositif vient d'être mis en place dans le but **d'aider la rénovation des logements dégradés** de centre-ville : **le Denormandie**. Ce nouveau mécanisme baptisé du nom du ministre actuel du Logement procure exactement les **mêmes avantages fiscaux que le Pinel dans le neuf**. À quelques conditions près. Les travaux à mener doivent représenter **25% du montant de l'opération immobilière**, c'est-à-dire le montant de l'achat additionné à celui des travaux. Autre condition : **le montant de l'achat ne doit pas dépasser 300 000 euros**. Enfin, le logement est loué non meublé et le loyer proposé est ensuite plafonné, ainsi que les ressources des locataires. Ce mécanisme, qui est en fait **une extension du Pinel dans l'ancien**, revêt plusieurs **avantages** par rapport au Pinel classique. En premier lieu, **le périmètre géographique est bien plus vaste**. « La loi Denormandie s'applique dans les agglomérations dont les centres-villes se dégradent et comportent de nombreux logements vacants ou en mauvais état. Les 222 villes bénéficiaires du plan Action Cœur de Ville, ainsi que les villes retenues au titre de la démarche dite de l'« Expérimentation ville patrimoniale » sont éligibles au dispositif de défiscalisation Denormandie », souligne Marcelina Stark, directrice associée d'Angelys Group. Au surplus, l'épargnant investit au cœur des villes où les prix sont traditionnellement moins volatils que dans les périphéries où l'offre est moins pléthorique. Bien sûr, comme pour le Pinel classique, il s'agit d'un **investissement réfléchi**. « Le dispositif concerne en priorité **les investisseurs immobiliers locaux**, parfaitement au fait du marché », pense Marcelina Stark. Son groupe, spécialisé dans le domaine de la réhabilitation d'immeubles anciens situés en centre-ville, porte une attention toute particulière à **la sélection des villes éligibles à ce dispositif**, mais également à **l'emplacement au sein de ces communes**. **Dynamisme économique, dynamique démographique ou encore fragilité sociale...** Autant de paramètres essentiels qui doivent être au cœur de l'analyse de marché. Au final est-ce un placement intéressant ? Selon Marcelina Stark, il rapporterait entre 2% et 3% net, soit un « rendement correct pour de l'ancien ».

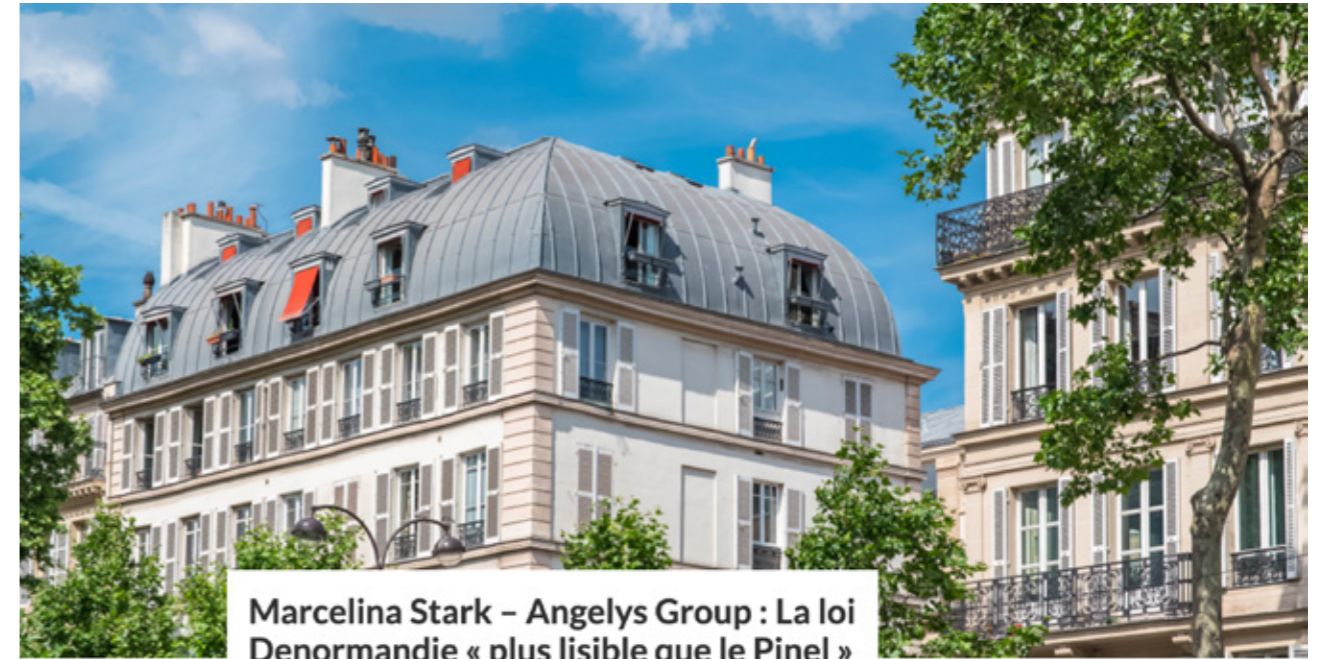
Pierre-Jean Lepagnot

Dossier en 2 volets :

1. **Défiscaliser : Pinel & Co...**

2. **Ces autres placements attractifs...**

Date de parution de l'article : 18 juillet 2019 - 17:35



Marcelina Stark – Angelys Group : La loi Denormandie « plus lisible que le Pinel »

Immobilier - Rénover les centre-villes pour dynamiser les territoires, c'est l'objectif principal de la loi Denormandie. Quelles sont les caractéristiques de ce dispositif ? Quelles différences avec la loi Pinel ? Marcelina Stark, Directrice Associée chez Angelys Group, répond en exclusivité aux questions du Courrier Financier.

Les Français et la pierre, c'est une longue histoire d'amour. Depuis 2013, la France propose des coups de pouce fiscaux pour stimuler l'investissement immobilier. Dernier-né dans cette catégorie, le dispositif Denormandie **prolonge la loi Pinel dans l'immobilier ancien**. Les décrets d'application ont été publiés le 1er avril au *Journal Officiel*. Objectif de cette loi, inciter les propriétaires-bailleurs à rénover un bien dans l'un des 244 centres-villes éligibles au dispositif ; ou encore mettre en location longue durée un de leurs biens vides, pour une période de 6 ans, 9 ans ou 12 ans. En échange, les investisseurs **bénéficient d'une défiscalisation**.

L'Etat souhaite ainsi encourager la rénovation du bâti dégradé ou insalubre. Les travaux de rénovations permettent également d'accélérer la rénovation énergétique des immeubles d'habitation. Le dispositif Denormandie s'adresse aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement, qui font rénover leur bien ou qui achètent à un promoteur en charge de rénover le bâtiment. Comment investir au mieux dans ces conditions ? Marcelina Stark, Directrice Associée chez **Angelys Group** – spécialiste de la restauration d'immeubles anciens en centre-ville et de défiscalisation immobilière – répond en exclusivité au *Courrier Financier*.

Le Courrier Financier : Comment Angelys Group se positionne-t-il sur le marché de l'immobilier ?



Marcelina Stark

Marcelina Stark : Le groupe Angelys est une structure familiale indépendante, basée à Perpignan dans les Pyrénées-Orientales. Depuis notre création en 2001, nous avons structuré notre expertise autour de trois activités : la réhabilitation immobilière, la vente d'immeubles à rénover (VIR) et l'agence immobilière. Nos projets de restauration se répartissent aujourd'hui sur tout le territoire français, dans 13 régions différentes y compris en Outre-mer. Nous intervenons essentiellement sur des immeubles anciens.

Nous suivons un objectif de sauvegarde du patrimoine, ce qui inclut des monuments classés.

Angelys Group dispose du statut de « Contractant Général », ce qui nous permet de travailler sur des immeubles d'exception sans faire appel à un Maître d'Ouvrage. Grâce à cette compétence, nos prix restent compétitifs même après rénovation. Nous prenons en charge l'étude du projet, le coût de l'opération immobilière et des assurances. Du fait de notre statut, nous sommes tenus de respecter les délais de livraison. L'équipe compte plus d'une trentaine de collaborateurs, qui gèrent complètement chaque opération. Les biens que nous restaurons nécessitent de notre part une approche sur-mesure.

C.F. : Quels avantages vous apporte la loi Denormandie ?

M.S : En tant que rénovateur dans l'ancien, le dispositif Denormandie nous concerne directement. Tout d'abord, il prolonge les avantages de la loi Pinel. Le bailleur peut bénéficier d'une réduction d'impôt maximale équivalente à 21 % du coût total de son opération — acquisition et travaux — quand il met son bien en location pour 12 ans. Mais il doit consacrer 25 % du prix d'acquisition aux travaux de rénovation. Deuxième point important : le dispositif Denormandie fonctionne par villes, quand la loi Pinel fonctionnait par zones. C'est désormais beaucoup plus lisible pour les investisseurs.

Comme toutes les niches fiscales, la loi Denormandie inclut un plafond. L'Etat prend en charge jusqu'à 300 000 euros de dépenses. Quand vous avez bénéficié du dispositif Denormandie, les loyers applicables sont également plafonnés. Même si nous rénovons de l'immobilier ancien avec du cachet chez Angelys Group, il faut que ce type de logement reste abordable. La loi Denormandie autorise jusqu'à 2 biens immobiliers par investissement. A notre échelle, c'est intéressant de pouvoir disposer de cette marge de manœuvre. Bien entendu, ce sont surtout les réductions d'impôts qui conduisent nos clients à investir.

C.F. : Quel est l'intérêt de ce dispositif pour les CGP ?

M.S : En termes de fiscalité, la loi Denormandie offre les mêmes avantages que le dispositif Pinel. L'élargissement à un certain nombre d'agglomérations permet de viser le patrimoine immobilier des villes de taille moyenne. Le dispositif offre davantage de possibilités d'investissement à la clientèle intermédiaire. Par exemple, il permet d'investir dans des petites copropriétés — 10 à 15 lots — plus accessibles en termes de prix et de charges. Rénover un T2 de 60 m2 dans ces conditions permet d'atteindre un rendement de 3,5 % à 4 % hors défiscalisation. L'actif ne perdra pas de sa valeur à la revente. C'est plus intéressant que le marché du neuf.

La loi Denormandie étant récente, les investisseurs n'ont pas encore eu le temps d'en mesurer les avantages et les inconvénients. D'où l'importance pour eux de se rapprocher d'un CGP, dont le rôle est d'analyser finement un dispositif avant de conseiller son client. Il reste quelques incohérences du législateur, par exemple l'impossibilité d'inclure un commerce de pied d'immeuble dans une vente en dispositif Denormandie. Les CGP le savent, pour tirer le meilleur parti du dispositif, il est essentiel de bien étudier le marché locatif de la ville ciblée par le client investisseur.

Certaines villes — laissées de côté par la loi Pinel — ont du potentiel. C'est le cas de Libourne, près de Bordeaux, ou encore d'Avignon, qui présente un intérêt à la fois touristique et économique. De quoi valoriser son patrimoine immobilier !

Mots-clés : Angelys Group - défiscalisation - immobilier - Immobilier défiscalisé - interview - investissement immobilier - loi Denormandie - Marcelina Stark - rénovation - Rénovation urbaine



Nom du média de parution : La Tribune

URL : latribune.fr

Type : Web Grand Public

Pays de parution : France

Journaliste : Cécile Chaigneau

Date de parution de l'article : 29 août 2019 - 17:35

Le catalan Angelys Group s'implante à Montpellier et se lance dans l'immobilier neuf



Frédéric Batlle, P-dg de Angelys Group. (Crédits : DR)

Spécialisé dans la restauration haut de gamme d'immeubles anciens de caractères, le Perpignanais Angelys Group vient d'ouvrir une agence à Montpellier. Il s'associe avec un jeune promoteur immobilier pour attaquer le marché du neuf.

CÉCILE CHAIGNEAU

Un nouvel acteur de l'immobilier s'implante sur la place montpelliéraine, déjà bien dotée en la matière... Le Perpignanais Angelys Group, créé en 2001 par Frédéric Batlle et spécialisé dans la restauration haut de gamme d'immeubles anciens de caractère (dans le cadre d'opérations des dispositifs Malraux, Monument historique, déficit foncier, Pinel ancien), vient d'ouvrir une agence (150 m2) dans l'Arbre Blanc, l'emblématique nouvel immeuble bâti sur les rives du Lez de la capitale languedocienne.

« Nous sommes spécialisés dans la restauration d'immeubles de caractère dans les secteurs sauvegardés des centres-villes et aujourd'hui, nous nous installons à Montpellier pour développer une nouvelle branche, celle de l'immobilier neuf haut de gamme, explique Frédéric Batlle. C'est la raison pour laquelle nous nous associons avec un jeune promoteur, Ludovic Liron qui a créé LLCE il y a 7 ou 8 ans. Jusqu'à présent, nous travaillons un peu partout en France, et notamment dans la région à Perpignan, Nîmes, Toulouse, Narbonne ou Béziers, mais encore peu sur Montpellier. »



« Trouver des pépites »

Le dirigeant annonce une agence configurée avec trois personnes, dont les ambitions sont de faire 70 à 80 lots dans l'ancien la première année, sur le périmètre de l'Hérault, y compris sur le littoral, et « au moins 200 lots dans le neuf, plutôt des villas et appartements haut de gamme, en accession à la propriété pour des résidences principales ou secondaires, mais pas de défiscalisation Pinel ».

Si Frédéric Batlle assure avoir déjà signé des compromis sur des immeubles anciens, il reste discret sur ses projets en cours. Mais assure avoir confiance dans le potentiel héraultais.

« Sur notre cœur de métier, notre problématique, c'est que dans tous les centres anciens, les prix ont explosé au cours des cinq dernières années. Il est donc plus difficile de trouver des pépites. En moyenne, nous faisons 140 à 150 lots par an sur le centre ancien de Bordeaux mais le secteur est devenu très cher et nos prix de sortie dépassent les 10 000 €/m² ! A Montpellier, on espère ne pas dépasser les 6 000 €/m² en prix de sortie. »

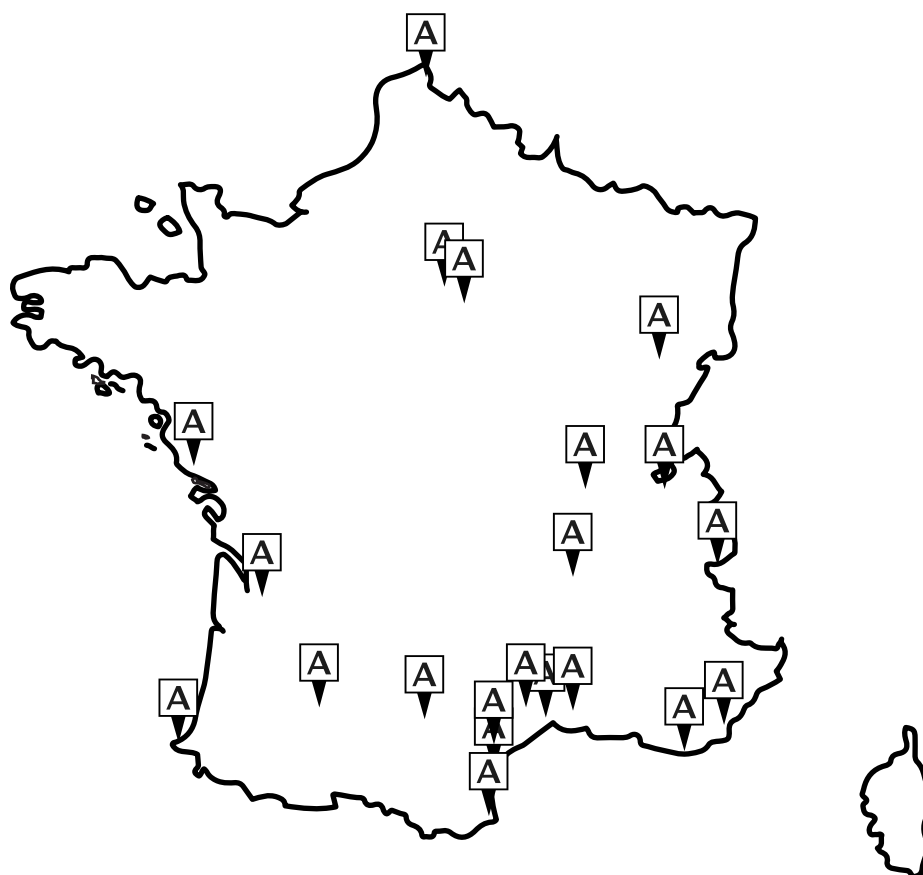


Bordeaux, Aix-en-Provence et Lyon

« Nous avons aussi vocation à restaurer des immeubles pour en faire des hôtels haut de gamme, ajoute Frédéric Batlle. Un vient d'ouvrir en juillet à Toulouse, l'hôtel Quality centre-ville, et un autre est en cours à Bordeaux. »

En 2018, Angelys Group annonce avoir réalisé un chiffre d'affaires de 34 M€, uniquement sur la restauration d'immeubles. Déjà présent à Paris et Toulouse, il emploie à ce jour 35 personnes au total.

Montpellier n'est pas la seule implantation programmée par le groupe : entre octobre et novembre, il ouvrira également des agences à Bordeaux, Aix-en-Provence et Lyon, toujours en association avec un promoteur pour développer l'activité d'immobilier neuf. ■



NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- **Prix fixes et forfaitaires**
- **La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)**
- **Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage**
- **Garantie fiscale et juridique**
- **Garantie de 1ère mise en location (carence locative)**

NOTRE PACK ASSURANCE *(En option)*

- **La location**
- **La gestion locative**
- **Loyers impayés, dégradation**
- **Vacance locative**

(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)

ANGELYS GROUP

PARIS

46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS
379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN
TEL +33 (0)4 68 63 67 20 - FAX +33 (0)4 68 63 67 29
INFO@ANGELYS-GROUP.COM - WWW.ANGELYS-GROUP.COM