

Neuf ou ancien, comment investir au mieux !

Il y a ceux qui ne jurent que par les espaces épurés et ceux qui ne conçoivent pas vivre sans avoir 4 mètres sous hauteur de plafond. Dans un cas comme dans l'autre, chaque style a ses avantages et ses inconvénients. Reste une question de goût et de budget.

Le nombre de mises en chantier de logements neufs s'est élevé à 73 383 au troisième trimestre 2010, soit une hausse de 0,2 % sur la même période un an plus tôt. Au cours des douze derniers mois - d'octobre 2009 à septembre 2010 -, le nombre de mises en chantier est, avec 296 112 unités, toujours en dessous du cap symbolique des 300 000, loin de l'objectif souhaité du gouvernement de 500 000 nouveaux logements par an, et en baisse de 2,9 % sur les douze mois précédents. Le nombre de permis de construire a, lui, progressé de 26,2 % à 106 805 unités entre juillet et septembre par rapport aux mois correspondants de 2009, toujours tiré par le boom des ventes (+ 33 %) réalisées par les promoteurs en 2009, et la bonne tenue du secteur des maisons individuelles. Sur les douze derniers mois, le nombre de permis de construire accordés est de 393 005, en hausse de 9,6 % par rapport à l'année précédente. A titre de comparaison, il s'est réalisé environ 735 000 transactions par an dans l'ancien en 2010. L'immobilier neuf présente l'avantage d'assurer une tranquillité pour dix ans sur l'entretien avec les meilleures normes d'isolation phonique et thermique. Son inconvénient

principal est son mode de financement, qui oblige une sortie de trésorerie tout au long de la construction. En effet, lors d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), les paiements suivent l'échelonnement suivant : 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Le solde de 5 % est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Il est important de s'assurer de la solvabilité du promoteur et de ne payer les 5 % à la livraison que si tout est parfaitement conforme. L'immobilier ancien est beaucoup plus varié et peut concerner aussi bien des immeubles récents que du début du siècle dernier, voire du très bel ancien, type haussmannien ou mansart. C'est donc affaire d'opportunité et de coup de cœur. L'avantage, c'est que le bien est visible, se visite et est rapidement disponible. Il est vivement recommandé d'être accompagné d'un professionnel de l'immobilier ou mieux d'un architecte, qui pourra détecter les éventuels problèmes liés à la construction. Il faut lire le procès-verbal des deux dernières assemblées générales qui donneront également une idée des travaux à venir. A consulter, également, très attentivement : le

règlement de copropriété, les appels de charges et la taxe foncière payée par le vendeur.

Une fourchette qui se resserre

L'ancien est moins cher que le neuf

A consulter les listes d'annonces immobilières, on parvient à une conclusion implacable : à l'achat, le neuf est plus cher que l'ancien ! En effet, bien que la différence varie selon le type de bien, le prix d'un logement neuf est de 15 à 25 % plus élevé. Mais dans les grandes villes et les zones très recherchées, compte tenu de la hausse galopante des prix de ces douze derniers mois, l'écart de prix s'est réduit et ne dépasse plus guère 10 à 12 %.

Des frais importants

Mais ne nous y trompons pas. L'ancien engendre d'autres frais, qu'il est important de prendre en compte :

- le coût d'entretien est plus élevé. Le vendeur doit informer l'acquéreur des dépenses d'entretien ; dans le cas d'un appartement, il faut consulter le carnet d'entretien de l'immeuble.
- une plus grande consommation d'énergie. Bénéficiant en général d'une moins bonne isolation thermique, les logements anciens consomment jusqu'à deux fois plus, en chauffage notamment, que les logements neufs.
- des frais d'acquisition (notaires et taxes) plus conséquents : ils sont de €€€

Il y a de nombreux frais à prévoir en acquérant de l'ancien.

... 2 à 3 % pour un logement neuf (hors TVA) selon le nombre de logements du programme immobilier concerné, contre 7 à 8 % pour l'ancien selon les formalités, les vérifications et les frais engagés par le notaire.

- il n'y a pas d'exonération de taxe foncière pendant deux ans, comme pour le neuf.



Un choix de vie

Si les programmes de construction de logements neufs se multiplient dans toutes les régions, leur prix reste souvent élevé et la durée d'attente très longue. Dans les grandes agglomérations où ces programmes sont plus rares et plus chers, l'ancien reste une solution préférable. Les logements anciens ont l'avantage majeur de se trouver dans tous les quartiers : en cherchant, il est possible d'en trouver en centre-ville - hors Paris - à un prix raisonnable, avec surtout une meilleure valorisation au fil des ans. Les travaux que vous pourrez effectuer contribueront à cette valorisation. En revanche, si vous souhaitez vous éloigner des grandes agglomérations, vous pouvez toujours trouver des biens

neufs non-surcotés et bénéficier ainsi d'une tranquillité, d'un confort et d'un équipement aux normes que l'ancien ne pourra pas forcément vous offrir.

Confort contre emplacement

Acheter un logement neuf, c'est l'assurance d'avoir un bien aux nouvelles normes de sécurité (installations électriques, plomberie, chauffage récent...), avec une installation et une isolation phoniques et thermiques optimales répondant aux récents labels liés aux économies d'énergie et des charges moins élevées. Acheter un logement neuf, c'est aussi s'assurer un faible budget entretien durant une bonne dizaine d'années. Les premiers travaux de rafraîchissement interviennent généralement après dix ans.

Pour ceux qui optent pour l'acquisition d'un logement, le neuf offre la possibilité de profiter d'équipements collectifs en excellent état (ascenseur, parking, câblage, vidéosurveillance...) L'achat dans le neuf a d'autres avantages, comme des aides fiscales (prêt à taux zéro, réduction d'impôt via le crédit, etc.), une suppression de la taxe foncière pendant les deux premières années et un régime fiscal différent lors de l'achat, sans compter que les frais et les taxes sont 2 à 3 fois plus faibles que dans l'ancien. Mais le neuf n'a pas que des avantages : les constructions en centre-ville sont de plus en plus rares : il faut donc s'armer de patience durant douze, voire dix-huit mois pour pouvoir prendre possession des lieux.

Hormis son prix moins élevé, l'un des points forts de l'ancien, c'est l'abondance et la diversité de son offre, des pièces parfois plus volumineuses, avec

souvent un meilleur emplacement, ce qui réduit son risque de décote au moment de la vente. Il est vrai qu'en achetant un logement ancien, vous allez certainement être amené à prévoir des travaux de remise en état, comme le remplacement d'une chaudière ou la mise aux normes d'une installation électrique. De grosses réparations seront à planifier - la réfection de la toiture, le ravalement, etc. -, il est important d'anticiper ce budget. Les adeptes du centre-ville trouveront donc plus facilement leur bonheur dans l'ancien. Acheter dans l'existant, c'est aussi bénéficier de prix inférieurs à ceux du neuf. Quoique... Dans certains secteurs, comme à Paris, Lyon ou Toulouse, et sur le littoral très prisé, la forte hausse des prix de l'immobilier et la faiblesse de l'offre en neuf tendent à lisser les valeurs. Cependant, l'ancien permet de bénéficier de prêts aidés, de subventions auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de crédits d'impôt pour des travaux importants ou spécifiques, comme l'installation d'une pompe à chaleur, par exemple. Des possibilités à regarder de près. Car la normalisation devrait bientôt se traduire par une réglementation thermique obligeant à l'amélioration des performances énergétiques également dans l'ancien. Un budget de travaux estimé de 17 000 à 20 000 € par logement, à ajouter à ceux entraînés par l'état vétuste de certains biens. Certes, il reste le fameux cachet de l'ancien : pour beaucoup, la pierre, les poutres, les tommettes et le parquet défontent les plans plus rationnels et les espaces lumineux du neuf.

Certains diront que tout compte fait, le neuf est moins cher que l'ancien, en précisant que le différentiel de prix entre un logement neuf et un logement ancien

Ancien : Avantages et inconvénients

Avantages

- Diversité des emplacements (ville, banlieue)
- Hauteur sous plafond
- Charme (parquet, cheminée, moulures)
- Charges moins élevées
- Achat d'un produit fini
- Disponibilité du bien
- Plus value sur le long terme
- TVA à 5,5 % pour les travaux



Inconvénients

- Distribution des pièces
- Isolation thermique et phonique faible
- Charges d'entretien plus importantes
- Travaux possibles (ascenseur, ravalement, toitures)



s'amenuise si on établit une comparaison du coût immobilier sur dix ans, en raison des charges élevées dans l'ancien et l'accroissement des travaux obligatoires pour la remise aux normes des logements, comme la loi de juillet 2003 imposant une réhabilitation, d'ici fin 2018, du parc des ascenseurs privés installés avant août 2000. Sans parler des diagnostics obligatoires pour bien informer le futur acquéreur de l'état réel du logement (l'installation de gaz, d'électricité, la performance énergétique, etc.) sans obligation d'effectuer les travaux, certes, mais, en fonction du résultat, qui inciteront à une négociation à la baisse de la part de l'acheteur.

Des avantages fiscaux différents

L'investisseur peut bénéficier d'avantages fiscaux différents selon qu'il opte pour le neuf ou l'ancien, selon qu'il souhaite louer nu ou meublé, ou selon qu'il fasse une simple rénovation ou une vraie réhabilitation.

Le neuf loué nu

L'investisseur bénéficie du dispositif Scellier. Au sein de ce dispositif, il peut choisir entre :

- le Scellier « normal » qui lui impose des plafonds de loyers, mais pas de conditions de ressources des locataires, ce qui lui ouvre droit à une réduction d'impôt de 22 % (bâtiment basse consommation ou BBC) ou 13 % (non BBC) étalée sur neuf ans ;
- le Scellier « intermédiaire » qui lui impose des plafonds de loyers, des conditions de ressources des locataires et qui lui ouvre droit à une réduction d'impôt de 32 % (BBC) ou 23 % (non BBC) étalée sur quinze ans, et à un abattement supplémentaire de 30 % sur les loyers encaissés.

Dans un cas comme dans l'autre, l'achat est limité à un seul investissement par an, retenu à hauteur de 300 000 €. Il peut être fait en indivision, mais pas en démembrement, et il est possible d'y loger un ascendant ou un descendant qui n'est pas fiscalement compté à charge dans le foyer fiscal.

Neuf: Avantages et inconvénients

Avantages

- Confort (isolation phonique et thermique)
- Surfaces optimisées
- Parking et souvent, balcon
- Plan et/ou déco choisi par la famille
- Garantie décennale du promoteur
- Avantages fiscaux
- Frais de notaire réduits



Inconvénients

- Mode de financement
- Achat sur plan
- Attente de la livraison
- Plus cher (15 à 20 % de plus que l'ancien)
- Parfois loin des commerces, écoles, transports, centres-villes



Le neuf loué meublé

S'il s'agit d'un investissement dans une résidence de tourisme pour seniors, ayant obtenu le label qualité, ou pour étudiants, dans une Ehpad, ***

A 15 minutes de Bastia et 1h20 de Paris, découvrez Saint-Florent, le « Saint-Tropez de la Corse »



Citadelle Resort - Dernières opportunités



Villas Saint-Florent - Lancement 2^{ème} tranche

Et bientôt Patrimonio, Bastia...

Nous recherchons pour la commercialisation des **partenaires privilégiés**.

Nous vous proposons :

- Garantie **Direct** promoteur,
- **Paiement** direct notaire,
- Gestionnaire de **qualité**,
- **Rendez-vous** fournis,
- Programmes **Scellier** et **Bouvard**, (actables, livrables, visitables)

Appelez vite...

Pour plus d'informations, contactez-nous :

www.corseapromotion.fr

04 95 48 18 01



Corsea
PROMOTION
GROUPE

Chaque type d'investissement bénéficie d'avantages fiscaux spécifiques, en fonction de la nature de l'acquisition réalisée.

*** L'acquéreur peut prétendre au dispositif Bouvard : une réduction d'impôt de 18 % calculée sur une base de 300 000 €, répartie pendant neuf ans. Contrairement au dispositif Scellier, il n'y a pas de zonages, pas de plafonds de loyers, pas de plafonds de ressources, pas de normes BBC et la possibilité d'acquérir plusieurs logements par an. Seules contraintes : confier la gestion à un exploitant professionnel par bail commercial, pour neuf ans au minimum, et avoir le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Si la ou les acquisitions excèdent 300 000 €, la partie excédentaire peut faire l'objet d'un amortissement déductible des bénéfices industriels et commerciaux.

Le bel ancien loué nu

Dans le dispositif Malraux, la base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux. Il faut retenir les dépenses supportées à compter soit de la date de délivrance du permis de construire, soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante, un avantage fiscal qui peut durer pendant quatre années d'imposition. L'ensemble des dépenses et des charges est retenu dans la limite annuelle de 100 000 €. Le taux de la réduction varie selon l'implantation du logement. Il est de :

- 36 % en secteur sauvegardé ou en quartier ancien dégradé ;
- 27 % en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) pour cette année 2011, compte tenu du rabot de 10 %. La réduction maximale annuelle est donc de 36 000 € de 27 000 €. Le plafond des dépenses et les taux de la réduction sont identiques, quelle que soit la situation familiale du

contribuable. Que le local soit à usage d'habitation ou affecté à un autre usage, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer pendant neuf ans. Lorsque les dépenses de restauration portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire. La location doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux. Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

L'ancien comme neuf

Lorsque l'investisseur réhabilite complètement un logement insalubre pour le rendre « comme neuf », il peut bénéficier du dispositif Scellier (v. plus haut). La base de calcul de la réduction d'impôt est constituée du prix d'acquisition du logement majoré du coût des travaux, le tout retenu à hauteur de 300 000 €. Il bénéficie du même avantage fiscal s'il transforme en logement habitable une construction qui ne l'était pas : atelier, entrepôt, grange, péniche...

Rénover pour louer nu

L'avantage fiscal octroyé se traduit par la faculté pour l'investisseur qui constate des déficits fonciers issus des travaux de les imputer sur son revenu global à concurrence de 10 700 €. Cette limite est annuelle. En outre, elle est appréciée par foyer fiscal ou dans le cadre d'une société au niveau de chacun des associés. Toutefois, la partie du déficit provenant des intérêts d'emprunt, quel que soit leur montant, ne peut venir en imputation que des seuls revenus fonciers, reportable pendant dix ans. Il en est de même de la fraction de déficit supérieure à 10 700 €, imputable sur les seuls revenus fonciers des dix années suivantes. Passé ce délai, la fraction non imputée est définitivement perdue.

Ce droit à imputation s'applique sans restriction aux déficits provenant des locaux appartenant directement au contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI et SCPI notamment). Peu importe la nature de l'immeuble loué (propriété urbaine ou rurale, immeuble neuf ou ancien) et l'usage qui en est fait (habitation principale ou secondaire du locataire, bureaux...).



Pour en savoir plus

Si vous voulez connaître les prix de l'ancien, les loyers pratiqués, les programmes neufs dans toutes les régions de France, et tous les dispositifs fiscaux dans les moindres détails, reportez-vous à notre hors-série Guide immobilier spécial investisseur, qui vient de paraître, disponible soit en kiosque, soit en commandant directement sur notre Librairie du patrimoine (www.lalibrairiedupatrimoine.com) ou en page 41.

Cette possibilité donne un regain d'intérêt aux investissements immobiliers locatifs nécessitant des travaux. Elle permet d'acheter moins cher, de faire des travaux, dont près de la moitié du prix peut être récupérée en gains fiscaux, et d'augmenter sensiblement le loyer en fin de travaux, pour être dans les prix du marché. En décidant d'acquérir un bien à rénover, il est possible de combiner deux déductions qui permettent d'aboutir, d'une part, à un déficit foncier et, d'autre part, à une déduction du revenu global.

En effet, les dépenses de travaux de rénovation sont déductibles et les intérêts de l'emprunt souscrit pour les financer également.

Question de goût

On ne peut pas affirmer que l'un a tous les avantages et l'autre tous les inconvénients. Et c'est tant mieux. Chacun peut ainsi investir en fonction de son budget et surtout de ses goûts. Celui qui ne jure que par les poutres apparentes préférera l'ancien et celui qui ne rêve que d'espaces lumineux privilégiera le neuf. Dans un cas comme dans l'autre, la pérennité du patrimoine pierre est assurée.

Dominique de Noronha