



PATRIMOINE

Acheter une habitation à rénover

Acquérir un bien avec de gros travaux à réaliser peut être une opportunité intéressante.

Acheter un bien immobilier à rénover pour un investisseur présente de multiples avantages. Tout d'abord, il permet de faire une belle plus-value à la revente. « Cela permet de bénéficier d'une décote de 20 % à l'achat par rapport aux biens dans le même quartier. Puis, après des travaux de gros œuvre, d'aménagement, valorisant le bien, l'acquéreur pourra le revendre in fine avec une plus-value intéressante, à un prix d'environ 20 % au-dessus du prix du quartier, lorsque les travaux sont de qualité », souligne Julien Haussy, fondateur du réseau d'agences Espaces Atypiques. Il donne l'exemple d'un entrepôt brut à retaper à Pantin, où le prix moyen du mètre carré est de 4.000 euros par mètre carré pour un bien en bon état et de 2.700 euros par mètre carré pour un bien à retaper. Avec les 1.000 euros par mètre carré de travaux pour la rénovation, l'acquéreur aura dépensé en tout

3.700 euros par mètre carré. Il pourra revendre son logement entre 4.500 et 5.000 euros par mètre carré, soit un gain de 700 euros par mètre carré, donc entre 20 % et 30 % de plus-value.

Acheter un bien locatif avec des travaux à réaliser peut également être un moyen de minorer le montant de son imposition. Ces charges sont déductibles des revenus fonciers. En outre, lorsque le montant déductible excède celui des loyers, le déficit foncier net constaté au cours d'une année (hors intérêts d'emprunt) est déductible du revenu global dans la limite annuelle de 10.700 euros. La fraction du déficit qui dépasse ce plafond ou qui provient des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Bénéficiaire d'un crédit d'impôt

Les propriétaires achetant un bien à rénover pour leur résidence principale peuvent de leur côté bénéficier depuis le 1^{er} septembre 2014 (sous réserve du vote de la mesure

contenue dans le projet de loi de finances pour 2015) d'un crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite). « Ce dispositif fiscal permet aux ménages d'être en partie remboursés des sommes engagées pour les travaux de rénovation », explique Pierre-Alexandre Arcos, cofondateur de l'agence Projection Immobilière. Il concerne l'acquisition d'équipements permettant des économies d'énergie et les travaux de rénovation énergétique engagés entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015. Il vous permet de déduire 30 % de vos dépenses de vos impôts avec un montant de dépenses éligibles plafonné à 8.000 euros par personne et à 16.000 euros pour un couple, majoré de 400 euros par personne à charge. Le bien doit être situé en France et les travaux doivent être réalisés dans un logement achevé depuis plus de deux ans.

Quelques précautions sont cependant indispensables : « Pour ne pas sous-estimer le montant des travaux à réaliser, il est conseillé de se faire accompagner sur place d'un architecte », souligne Julien Haussy. — **H. D.**



Variation du prix des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques

Type de bien	Différentiel à l'achat*	Différentiel à la location*
Sous-cotés		
Rez-de-chaussée	- 15 % sur rue, - 10 % sur cour	- 5 à - 10 %
Souplex	- 50 % pour l'espace au sous-sol	Idem
Péniche	40 à 50%	- 20 à 30 %
Etages hauts sans ascenseur	De - 10 % au 4 ^e étage à - 15 % au 6 ^e	Idem
Combles réaménagés	Décote de 50 à 65 % si la hauteur est inférieure à 1,80 m (Carrez)	Idem
Bien avec vis-à-vis	- 5 % pour un vis-à-vis à moins de 10 m	Idem
Bien avec travaux	- 20 %	Sans objet
Surcotés		
Bien avec un espace extérieur privatif (terrasse, jardin, cour)	La surface à l'extérieur vaut entre 25 % et 50 % de la surface à l'intérieur	Idem ou un peu moins
Loft, atelier d'artiste	+ 10 à 15 % auxquels on rajoute + 10 % si le bien est doté d'éléments architecturaux remarquables	+ 10 à 15 %
Maison atypique remarquable (d'architecte, style Art déco...)	+ 20 %	+ 10 à 15 %
Maison d'un architecte de renom	+ 30 à + 40 %	+ 20 %
Bien sans vis-à-vis	+ 10 %	Idem

*Par rapport au prix du marché

• LES ÉCHOS • / SOURCE : ESPACES ATYPIQUES





PATRIMOINE

Les surfaces atypiques peuvent être synonymes de bonnes affaires. Mais sortir de l'ordinaire, c'est aussi acquérir un bien d'exception, qui gardera sa valeur même en période baissière. Tour d'horizon des bons plans et des pièges.

Investir dans un logement atypique

Hélène Dupuy
hdupuy@lesechos.fr

Biens en rez-de-chaussée, avec vis-à-vis, à rénover, souplex... « En cette période de légère baisse des prix de l'immobilier, ce type de biens décotés perdent plus de valeur que les biens classiques », explique Julien Haussy, fondateur du réseau d'agences Espaces Atypiques. Les investisseurs pourraient profiter de cette opportunité pour faire de bonnes affaires.

Déjà, en période de stabilité des prix, ces biens atypiques sont sous-cotés par rapport au marché – d'environ 15 % pour les RDC, de 40 à 50 % pour les péniches (voir ci-dessous). Ils suscitent donc en soi l'intérêt des futurs acquéreurs souhaitant restreindre leur budget ou augmenter leur surface habitable tout en restant dans le même quartier. « Avec le budget d'un 85 m² en étages, on peut acquérir un 100 m² au rez-de-chaussée dans le même immeuble, soit une chambre de plus. A une même adresse, les prix peuvent aller presque du simple au double suivant la qualité du bien », souligne Damien Déjardins, cofondateur de l'agence Rez-de-chaussee.com, spécialisée dans l'achat de biens en rez-de-chaussée.

Cette opportunité est accrue en cette période baissière : « Dans le cas où les prix du marché diminueraient de 5 %, ceux des biens en rez-de-chaussée, à rénover, souplex... chuteraient de 10 %, le souplex étant le bien qui se dévalue le plus », résume Julien Haussy. Un constat que nuance cependant Damien Déjardins, selon qui les prix de ces biens, lorsqu'ils ne présentent pas de travers majeurs, baissent au

même rythme que le marché, les fortes chutes de prix ne concernant que les biens vraiment défectueux.

Des atouts pour les investisseurs

Les investisseurs peuvent également profiter de nombreux avantages en achetant des biens atypiques décotés par rapport au marché.

Tout d'abord, parmi ces derniers, certains subissent une dévaluation proportionnellement plus importante à l'achat qu'à la location, ce qui revalorise leur rendement locatif. Pour les logements en rez-de-chaussée par exemple, pour lesquels la décote à l'achat est de l'ordre de 15 %, elle n'est que de 5 à 10 % à la location. « Récemment nous avons évalué un 4 pièces sur rue et cour en RDC surélevé dans le 16^e arrondissement de Paris à 725.000 euros. Son propriétaire le loue 2.250 euros par mois hors charges (HC), soit un rendement locatif annuel de 3,72 %. Le même bien en étages moyens aurait été vendu autour de 850.000 euros et se serait loué 2.400 euros par mois HC, soit un rendement annuel de 3,38 % », illustre Damien Déjardins. Investir dans ce type de biens demande cependant une vigilance accrue.

Ces potentielles bonnes affaires peuvent dissimuler des défauts supplémentaires, comme d'importantes nuisances sonores (RDC). Il est recommandé de s'entourer d'un professionnel du bâtiment ou d'un architecte lors de la visite pour s'assurer que les fondamentaux du logement soient sains : que les murs ne soient pas pourris, la toiture soit en bon état (combles), etc.

Ces opportunités d'investissement peuvent également cacher des risques potentiels. Par exemple, si une péniche vaut en moyenne deux fois moins qu'un bien de même superficie dans le quartier où elle est posée, il n'y a pas de garantie sur la pérennité de son emplacement à long terme, l'anneau auquel la péniche est reliée étant renouvelable tous les dix ans.

Certains biens surcotés par rapport au marché

A l'inverse, certains biens atypiques peuvent être surcotés par rapport au marché. C'est le cas des lofts, ateliers d'artiste (entre + 10 et + 15 %), maisons d'architecte (+ 20 %), biens sans vis-à-vis (+ 10 %), avec leur terrasse, cour ou jardin privatif, etc. Outre le caractère, le volume et la lumière qui les caractérisent, ces derniers présentent le grand avantage de se vendre et se louer sans problème, même en période de prix stables ou en légère baisse.

Là aussi, il faut se montrer vigilant. Lorsqu'il y a eu de gros travaux de construction – usine transformée en loft, mezzanine, patio, véranda, etc. –, il est important de s'assurer que toutes les autorisations ont bien été accordées et que les papiers sont en règle. De même pour les biens avec terrasse, cour et jardin, bien vérifier qu'ils soient en jouissance exclusive sur le titre de propriété. Enfin, pour les anciennes usines transformées en lofts, souvent situées en banlieue, s'assurer que le quartier ait la cote et soit assez recherché, pour que le bien puisse se revendre sans problème à terme. ■



À RETENIR

- Dans un contexte de baisse des prix, investir dans un bien atypique décoté peut être un placement intéressant.
- Son rendement locatif est supérieur.
- Ce type de biens peut cacher de gros défauts et demande donc une vigilance accrue.
- Dans tous les cas il est conseillé de se faire accompagner sur place d'un professionnel du bâtiment.

Le créneau de la colocation

Face à la croissance du marché de la colocation en France, investir dans des biens conçus spécifiquement pour ce mode de vie peut être un placement intéressant. « Elle offre une rentabilité locative importante, de plus de 6 % brute », souligne Marc Mirano, associé de Coloc & Vie, concepteur et gestionnaire spécialisé dans la colocation. « L'acquisition de grandes surfaces est plus économique et permet donc de loger plus de colocataires pour le même montant d'acquisition », explique-t-il. Autre avantage : la location meublée bénéficie d'un régime fiscal optimisé, les loyers perçus entrant dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non en tant que revenus fonciers. Plus souple que la location nue, elle est cependant plus strictement encadrée depuis la loi Alur.





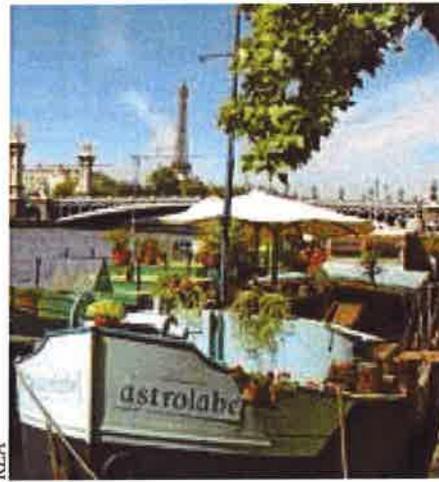
Avantages et inconvénients de biens immobiliers atypiques



Fayolle/Sipa

Rez-de-chaussée

Les RDC sont en moyenne 15 % moins chers à l'achat que les biens en étages moyens, ce qui permet à l'acquéreur de réaliser des économies. Ce dernier payera également moins de charges de copropriété – il est dispensé en grande partie des charges d'entretien des étages et d'ascenseur.



REA

Péniches

L'habitat fluvial est de 40 à 50 % moins cher à l'achat qu'un appartement situé dans le même quartier. Cependant, en y habitant, vous n'échapperez pas aux impôts locaux et serez soumis à la taxe d'habitation, la taxe foncière et la taxe fluviale, une redevance versée à Voies Navigables de France.



Photomonitor

Biens avec terrasse

Si la terrasse ne rentre pas directement dans le calcul du prix au mètre carré (comme les garages par exemple), sa présence influe fortement sur le prix du bien. On estime que la surface extérieure vaut entre 25 % et 50 % de la surface intérieure, en fonction de l'étage, l'exposition, ou la vue.

