



Media review

13/01/24



Onclusive On your side

Sommaire

Immobilier locatif : de belles affaires en vue avec ces dispositifs fiscaux Capital.fr - 03/12/2023	5
Amboise : Angelys Group entreprend la restauration d'un immeuble d'habitation proche du château Immo Hebdo - 29/11/2023	8
à suivre Immo Hebdo - 29/11/2023	9
LA UNE Immo Hebdo - 29/11/2023	10
Immobilier : les bonnes opérations sont toujours possibles Capital - 01/12/2023	11
Angelys Group invite les ménages modestes à utiliser « pleinement » les dispositifs de défiscalisation Immo Hebdo - 08/11/2023	13
Investissement locatif : quelles alternatives aux Pinel ? EconomieMatin.fr - 06/11/2023	14
« L'investissement Malraux peut venir compenser la perte que l'on pourrait avoir en Pinel. » L'Hebdo-bourse Plus - 27/10/2023	16
Il existe des alternatives à la suppression annoncée du Pinel. lettrelabourse.com - 26/10/2023	18
[Avis d'expert] Quelles alternatives au Pinel ? esteval.fr - 06/10/2023	19
Chambéry en tête des villes où il fait bon étudier odsradio.com - 29/09/2023	22
Bien construire un patrimoine immobilier Actifs - l'Agefi - 01/09/2023	23
Angelys Group conquis par le charme auxerrois Le Journal du Palais - 24/07/2023	27
Angelys Group investit Auxerre Le Journal du Palais - 24/07/2023	29
Angelys Group conquis par le charme auxerrois journal-du-palais.fr - 20/07/2023	30
Fiscalité : comment bénéficier du doublement du déficit foncier Le Progrès Lyon - Villeurbanne - Caluire - Lyon - Villeurbanne - Caluire - 10/07/2023	32
Est-ce une opportunité pour les investisseurs ? Le Progrès Lyon - Villeurbanne - Caluire - Lyon - Villeurbanne - Caluire - 10/07/2023	34
Fiscalité : comment bénéficier du doublement du déficit foncier Le Bien Public Dijon - Dijon - 10/07/2023	35
Est-ce une opportunité pour les investisseurs ? Le Bien Public Dijon - Dijon - 10/07/2023	37
Immobilier - Fiscalité. Doublement du déficit foncier : les conditions pour en bénéficier Estrepublicain.fr - 20/06/2023	38

Déficits fonciers / Investisseurs : Plafond rehaussé à 21.400 euros Première Heure Île de France - 16/06/2023	40
Défiscaliser avec la pierre : Malraux plutôt que Pinel Contenu réservé aux abonnés LesEchos.fr - 08/06/2023	41
Immobilier. Fiscalité : comment bénéficier du doublement du déficit foncier? Leprogres.fr - 06/06/2023	43
L'investissement locatif optimisé en Pinel grâce à deux dispositifs cumulés : le Pinel Ancien et le Déficit Foncier agefiactifs.com - 06/06/2023	45
Déficit foncier : décryptage du décret sur le doublement du plafond mon-immeuble.com - 03/06/2023	46
Un nouveau plafond rehaussé à 21.400 euros Première Heure Île de France - 02/06/2023	50
Doublement du plafond du déficit Foncier : Angelys Group décrypte l'opportunité fiscale Première Heure Île de France - 02/06/2023	51
Immobilier - Fiscalité. Doublement du déficit foncier : comment en bénéficier ? ledauphine.com - 30/05/2023	52
L'hôtel des Pyrénées à Font-Romeu, l'adresse mythique des Pyrénées Catalanes Lindigo-mag.com - 24/05/2023	54
Immobilier : nos conseils pour choisir le bon régime Pinel dans le neuf Challenges.fr - 14/05/2023	61
Choisir le bon régime Pinel dans le neuf Challenges - 11/05/2023	65
Investissement locatif : pourquoi cumuler les dispositifs Pinel Rénové et Déficit Foncier citywire.fr - 19/04/2023	67
Investissement locatif : pourquoi cumuler les dispositifs Pinel Rénové et Déficit Foncier Latribune.fr - 19/04/2023	70
Investir dans l'ancien : Opportunités et défiscalisation Tesla-mag.com - 21/04/2023	73
Le Pinel rénové optimisé au déficit foncier plus intéressant que le Pinel neuf EcoRéseau Business - 01/04/2023	75
Investissement locatif : Pinel+ versus Pinel rénové optimisé au déficit foncier professioncgp.com - 30/03/2023	76
Combien de nouvelles SCPI en 2022 ? pierrepapier.fr - 14/03/2023	78
Le Pyrénées Hôtel-Restaurant de Font-Romeu repris Semaine du Roussillon - 15/03/2023	80
La Ville veut reconquérir des logements dans le centre Sud Ouest Libournais - Haute Gironde - Libournais - Haute Gironde - 06/03/2023	81
Angelys Resorts reprend l'emblématique Pyrénées Hôtel-Restaurant de Font-Romeu le-journal-catalan.com - 03/03/2023	83
Rue Battant : le très long chantier de l'ancien couvent des Petites Carmes L'Est Républicain Doubs - Haut Doubs - Doubs - Haut Doubs - 21/02/2023	85

Besançon. Rue Battant : le très long chantier de l'ancien couvent des Petites Carmes Estrepublicain.fr - 21/02/2023	86
JCE OCCITANIE Hélène Carles est la nouvelle présidente de la... Midi Libre - 14/02/2023	87
Perpignan : Comteroux a changé de propriétaire, vers une nouvelle dynamique après plus de 10 ans de surplace lindependant.fr - 01/02/2023	88
Comment les annonceurs s'adaptent avec des budgets contraints Strategies.fr - 01/02/2023	91
Comment les annonceurs s'adaptent avec des budgets contraints Stratégies - 02/02/2023	94
Comteroux a changé de mains, vers une nouvelle dynamique L'Indépendant Catalan Perpignan - Perpignan - 02/02/2023	96
Angelys Group améliore la performance énergétique des vieilles bâtisses bati-today.com - 30/01/2023	97
Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024 17 résidents La Dépêche du Midi Lot et Garonne - Lot et Garonne - 29/01/2023	98
Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024 Ladepeche.fr - 29/01/2023	100
Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024 17 résidents Du design allié aux éléments de caractère Le Petit Bleu de l'Agenais - 24/01/2023	102
Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024 petitbleu.fr - 24/01/2023	104
Agen : les locataires arriveront à Hutot de Latour, classé monument historique, en 2024 sudouest.fr - 18/01/2023	109
Les locataires arriveront à Hutot de Latour en 2024 Sud Ouest - 19/01/2023	112



Immobilier locatif : de belles affaires en vue avec ces dispositifs fiscaux



MAGALI COHENHans LucasHans Lucas via AFP

Nombre de transactions en chute libre, prix qui s'érodent... Depuis le début de l'année, le marché immobilier est moins dynamique, en raison de l'envolée spectaculaire des taux d'intérêt des crédits. «*Ils continuent de progresser et sont actuellement à 4,40% en moyenne sur vingt ans, contre 3% au premier trimestre et 1% début 2022*», confie Ludovic Huzieux, fondateur d'Artémis Courtage.

Si cette conjoncture est très défavorable aux acquéreurs de résidence principale, elle l'est un peu moins pour les investisseurs. D'abord parce que ceux qui ont la chance de disposer d'un capital sont en position de force. «*Les acquéreurs qui achètent sans condition suspensive de crédit négocient avec des décotes supérieures à la moyenne du marché*», affirme Gilbert Chouchana, directeur de Laforêt Paris XIVe. Ensuite parce que ceux qui achètent à crédit peuvent déduire les intérêts d'emprunt de leurs revenus fonciers. «*L'impact de la hausse des taux d'intérêt est donc un peu moindre pour eux*», remarque Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine chez Alter-Invest.

À LIRE AUSSI Crédit immobilier : bonne nouvelle, la hausse des taux touche à sa fin

L'immobilier locatif conserve donc des atouts. C'est aussi le seul actif qui peut être financé à crédit. Et, cerise sur le gâteau, selon le dispositif choisi, vous pourrez bénéficier d'un avantage fiscal. Mais, pour que votre opération soit gagnante, il faut désormais prendre quelques précautions. D'abord, investir à long terme et pour plus de

dix ans, car le marché ne va pas se redresser tout de suite et, si vous deviez revendre rapidement, vous le feriez certainement à perte !

Deuxième point : il faudra veiller à louer un logement en excellent état et peu énergivore, qui attirera les meilleurs locataires et garantira votre tranquillité. Si vous n'avez pas les moyens d'investir en direct, vous pouvez acheter des parts de SCPI fiscales (Pinel ancien, Malraux, déficit foncier...) qui offrent aussi des réductions d'impôts. Attention, leur rendement est très médiocre (entre 0,5 et 2,5% par an), mais avec un faible ticket d'entrée (à partir de 1 000 euros), elles permettent de remplir et de consommer complètement votre plafond des niches fiscales.

À LIRE AUSSI Immobilier : pourquoi miser sur la loi Pinel en 2024 Pinel : un investissement clés en main

Le dispositif Pinel offre une réduction d'impôts calculée sur le prix d'achat d'un logement neuf (10,5%, 15% ou 17,5% en 2023 selon que le bien soit loué respectivement six, neuf ou douze ans, ou 9%, 12% et 14% en 2024). Celui-ci doit être situé dans une zone tendue (grande métropole, villes côtières, proches de la frontière suisse...), les locataires doivent répondre à des conditions de ressources et les loyers ne doivent pas dépasser certains plafonds.

À LIRE AUSSI Immobilier : 5 villes où vous obtenez de super rentabilités en combinant location meublée et touristique

Attention, «*la réduction d'impôts ne s'applique pas au-delà de 5 500 euros le mètre carré et de 300 000 euros au total, et elle entre dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros par an*», rappelle Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC Continental Europe. Veillez à ne pas dépasser ces plafonds, sinon l'opération perd en rentabilité. Choisissez avec soin votre localisation et évitez les villes où beaucoup de constructions sont sorties de terre, Bordeaux et Nantes en tête, car, dans une dizaine d'années, beaucoup de reventes auront lieu en même temps. En visant les métropoles où le neuf a été construit à plus petite échelle, ou des zones plus éloignées, votre logement aura un avantage concurrentiel (terrasse, ascenseur, parking...) au moment de la revente.

>> *Notre service - Faites des économies en testant notre comparateur de crédit immobilier*

À LIRE AUSSI PER : combien pouvez-vous déduire de vos impôts avec cet outil de défiscalisation massive ? Pinel + : une réduction plus importante

Depuis le 1er janvier 2023, le dispositif Pinel + coexiste avec le Pinel. Leur fonctionnement est identique (zonage, engagement de location, plafonds...), mais «*comme les programmes éligibles au Pinel + doivent répondre à des normes plus strictes, le taux de réduction d'impôts est plus important*», explique Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier. Concrètement, en achetant un logement en Pinel +, vous pourrez réduire vos impôts de 12, 18 ou 21% du prix d'achat pour une location de six, neuf ou douze ans. Vous séduirez aussi les meilleurs locataires, car les logements en Pinel + sont plus confortables et plus écologiques.

Ainsi, en Pinel +, une surface minimale est exigée (28 mètres carrés pour un studio, 45 mètres carrés pour un deux-pièces, 62 mètres carrés pour un trois-pièces, etc.), l'appartement doit avoir un balcon ou un jardin lui aussi d'une taille minimale (3 mètres carrés pour un studio ou deux-pièces, 6 mètres carrés pour un trois-pièces) et, uniquement au-delà de deux pièces, les ouvertures doivent donner sur deux façades d'orientation différentes.

À LIRE AUSSI Pinel : 5 villes où il devient très intéressant d'investir grâce au nouveau zonage

Côté écologie, les règles diffèrent selon la date de permis de construire et celle d'achat, mais elles sont très contraignantes (DPE A ou B), raison pour laquelle il est compliqué

de trouver un appartement éligible à un prix intéressant. Si, malgré tout, vous y parvenez, le jeu en vaut la chandelle, car la réduction d'impôts est vraiment plus intéressante que celle du Pinel.

Attention, «les programmes neufs situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sont éligibles au Pinel +», précise Franck Vignaud. Soyez très vigilant sur ce point, car ces secteurs concentrent souvent les problèmes (urbanisme daté, difficultés sociales...). Vous aurez donc du mal à y trouver des locataires avec de bons dossiers. À LIRE AUSSI Immobilier : 5 astuces pour défiscaliser... en évitant de recourir au dispositif Pinel Malraux : avantage fiscal maximal

Si votre tranche marginale d'imposition est supérieure à 30%, le dispositif Malraux est intéressant. Il permet d'investir dans un immeuble de caractère situé dans un secteur sauvegardé ou protégé, généralement en centre-ville ancien. Il faut ensuite rénover la copropriété et l'appartement, puis louer ce dernier au moins neuf ans, sans plafond ou condition de ressources du locataire. «La réduction d'impôts peut atteindre jusqu'à 30% du montant des travaux, dans la limite de 400 000 euros, étalés sur quatre ans maximum», précise Marcelina Stark, directrice générale d'Angelys Group.

L'avantage fiscal est donc proportionnel au montant du chantier, mais attention à ne pas perdre de vue que le coût de revient du logement à la sortie (prix d'achat plus travaux) est élevé. Mieux vaut donc prévoir de conserver votre logement rénové plus de quinze ans, car les perspectives de plus-values sont inexistantes à moyen terme.

>> Notre service - Faites des économies en testant notre comparateur d'assurance de prêt immobilier

Trois dispositifs fiscaux passés au crible

Dispositif	Où ?	Quoi ?	Prix d'achat	Travaux	Durée de l'opération	Economie d'impôts totale	Economie d'impôts annualisée
PINEL	Toulouse	T2 de 43,83 m ² + 6,36 m ² de balcon + 1 stationnement	230300 €	Aucuns	12 ans	41717 €	3476 €
PINEL+	Toulouse	ZAC Guillaumet Horizon (Urbis Réalisations)	260000 €	Aucuns	12 ans	64608 €	5384 €
MALRAUX	Perpignan	T3 de 48,7 m ² + terrasse de 11 m ²	48603 €	242397 €	9 ans	72719 €	8080 €

Capital

Sources : Angelys Group, Le Laboratoire de l'Immobilier

Recevez nos dernières news Chaque semaine votre rendez-vous avec **l'actualité immobilière**.

Inscrivez-vous gratuitement pour accéder aux articles exclusifs des 30 ans de Capital Ou je vais sur capital.fr

▼ Patrimoine & Histoire

Amboise : Angelys Group entreprend la restauration d'un immeuble d'habitation proche du château

Angelys Group entreprend, à Amboise (37), pour le compte de **Prestige Invest 13** la restructuration, conçue par l'architecte **Tahar Belkhodja** avec un permis autorisé par l'architecte des bâtiments de France, d'un **ensemble résidentiel** en R+ 3 composé de **2 bâtiments** anciens reliés par un escalier. Situé **rue de la Concorde**, une voie bordée de maisons anciennes, dont certaines datant du XII^e siècle présentant des éléments architecturaux typiques de ces périodes (fenêtres à meneaux, portes en bois sculptées, toits en ardoise), cet actif offrira **7 appartements**, allant du T1 au T3, d'une surface **de 21 m² à 59 m²** qui seront restaurés dans le respect des éléments remarquables originels. Destinés à un investissement locatif, ces logements, qui bénéficient de la loi Malraux accorde aux acquéreurs une réduction de 30% sur les impôts (hors plafonnement des niches fiscales) et qui s'inscrivent dans la loi VIR (Vente d'immeuble à Rénover) imposant une obligation de résultat sur les travaux



au vendeur et une obligation de paiement en fonction de l'avancement des travaux à l'acquéreur, sont proposés à **37 000 € pour un studio de 21,50 m²**. 2 lots y ont déjà été réservés. Le coût global de l'opération s'élève, dans le cadre du dispositif Malraux, à 1 436 000 € pour une rénovation (façades, toitures, ouvertures, gros œuvre, second œuvre, partie commune et partie privative, dommage ouvrage, GFA, décennale, garantie fiscale et assistantat à la déclaration d'impôt). Implanté dans le coeur historique

de la ville classé patrimoine de l'Unesco au titre de « Paysage culturel vivant », l'ensemble bénéficie de la proximité du château d'Amboise et du Clos Lucé, plus connu comme la maison de Leonard de Vinci. Outre ses sites touristiques, Amboise, relié à Paris en 1h30 via le train de la ligne Paris-Tours et desservi par les grands axes autoroutiers, héberge pas moins de 40 établissements dédiés à l'enseignement supérieur qui proposent un total de 169 formations à suivre après le baccalauréat, souligne le promoteur. Ce programme, dont la

livraison est prévue à l'issu de 30 mois de travaux, affichera des performances énergétiques oscillant entre B et C. Structure indépendante, Angelys Group, spécialisé dans la restauration d'immeubles anciens situés essentiellement en centre-ville, maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif avec une expérience de plus de 180 opérations de restauration depuis sa création auxquelles s'ajoutent la cinquantaine de réhabilitations qu'il conduit chaque année. ◆



à suivre

* **Casino : Importantes cessions supplémentaires en perspective.**

Page 2

* **Roppenheim : Neinver accueille 4 nouvelles enseignes dans The Style Outlets.** Page 3

* **Orléans : Ataraxia convertit l'ex-siège régional d'Orange en résidence étudiante So' Study.**

Page 3

* **Vinci Immobilier et Brownfields développent des programmes résidentiels sur 50 friches d'Engie.** Page 4

* **Lyon : BNP Paribas Immobilier lance la commercialisation de la résidence Le Soho.** Page 4

* **Altarea reprend Les Hespérides et regroupe son offre de résidences services seniors.**

Page 5

* **Enéal (Action Logement) et le groupe PRO BTP se mobilisent en faveur des seniors.**

Page 6

* **DockCity vise l'ouverture de 30 immeubles de santé d'ici à 2028.** Page 6

* **Macon : Logicor développe une plateforme pré-louée.** Page 6

* **Amboise : Angelys entreprend la restauration d'un immeuble d'habitation proche du château.**

Page 7

* **Frey lance une augmentation de capital de plus de 100 millions.**

Page 10

* **Agenda.** Page 10

* **Carnet-Gouvernance.** Page 11

* **La FFB demande au gouvernement de maintenir en l'état le PTZ.** Page 12

* **International.** Page 13

IMMO HEBDO

La Lettre d'Information sur le marché de l'Immobilier

Rédacteur en chef : René de Cazanove

N° 751 - Mercredi 29 novembre 2023



Nantes : Perial va développer le parc d'activité Zéphyr

Situé à proximité du périphérique de la capitale régionale et de son aéroport, il offrira une surface globale de 12 000 m² répartie entre trois bâtiments. Conçu par le bureau Arch-ER, le projet sera réalisé par le promoteur Stegys. Livraison prévue à l'été 2024. Lire page 9

▼ Bureaux

Toulouse : Bouygues Immobilier livre Neofis II à MIDI Foncière



Conçu par Taillandier Architectes Associés (TAA), avec Carisan Atlantique pour AMO, l'immeuble, érigé dans le quartier Basso-Cambo, développe 6 000 m². Sa commercialisation est confiée à CBRE. Lire page 2

à suivre

* **Casino** : Importantes cessions supplémentaires en perspective. Page 2

* **Roppenheim** : Neinver accueille 4 nouvelles enseignes dans The Style Outlets. Page 3

* **Orléans** : Ataraxia convertit l'ex-siège régional d'Orange en résidence étudiante So' Study. Page 3

* **Vinci Immobilier et Brownfields** développent des programmes résidentiels sur 50 friches d'Engie. Page 4

* **Lyon** : BNP Paribas Immobilier lance la commercialisation de la résidence Le Soho. Page 4

* **Altarea** reprend Les Hespérides et regroupe son offre de résidences services seniors. Page 5

* **Enéal (Action Logement)** et le groupe PRO BTP se mobilisent en faveur des seniors. Page 6

* **DockCity** vise l'ouverture de 30 immeubles de santé d'ici à 2028. Page 6

* **Macon** : Logicor développe une plateforme pré-louée. Page 6

* **Amboise** : Angelys entreprend la restauration d'un immeuble d'habitation proche du château. Page 7

* **Frey** lance une augmentation de capital de plus de 100 millions. Page 10

* **Agenda**. Page 10

* **Carnet-Gouvernance**. Page 11

* **La FFB** demande au gouvernement de maintenir en l'état le PTZ. Page 12

* **International**. Page 13

IMMOBILIER

Les bonnes opérations sont toujours possibles

Même si le marché a fortement ralenti, la pierre reste un actif à considérer. Surtout avec les avantages de certains dispositifs.

Nombre de transactions en chute libre, prix qui s'érodent... Depuis le début de l'année, le marché immobilier fait grise mine, en raison de l'envolée spectaculaire des taux d'intérêt des crédits. «Ils continuent de progresser et sont actuellement à 4,40% en moyenne sur vingt ans, contre 3% au premier trimestre et 1% début 2022», confie Ludovic Huzieux, fondateur d'Artémis Courtage. Si cette conjoncture est très défavorable aux acquéreurs de résidence principale, elle l'est un peu moins pour les investisseurs. D'abord parce que ceux qui ont la chance de disposer d'un capital sont en position de force. «Les acquéreurs qui achètent sans condition suspensive de crédit négocient avec des décotes supérieures à la moyenne du marché», affirme Gilbert Chouchana, directeur de Laforêt Paris XIV. Ensuite parce que ceux qui achètent à crédit peuvent déduire les intérêts d'emprunt de leurs revenus fonciers. «L'impact de la hausse des taux d'intérêt est donc un peu moindre pour eux», remarque Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine chez Alter-Invest.

L'immobilier locatif conserve donc des atouts. C'est aussi le seul actif qui peut être financé à crédit. Et, cerise sur le gâteau, selon le dispositif choisi, vous pourrez bénéficier d'un avantage fiscal. Mais, pour que votre opération soit gagnante, il faut désormais prendre quelques précautions. D'abord, investir à long terme et pour plus de dix ans, car le marché ne va pas se redresser tout de suite et, si vous deviez

revendre rapidement, vous le feriez certainement à perte! Deuxième point: il faudra veiller à louer un logement en excellent état et peu énergivore, qui attirera les meilleurs locataires et garantira votre tranquillité. Si vous n'avez pas les moyens d'investir en direct, vous pouvez acheter des parts de SCPI fiscales (Pinel ancien, Malraux, déficit foncier...) qui offrent aussi des réductions d'impôts. Attention, leur rendement est très médiocre (entre 0,5 et 2,5% par an), mais, avec un faible ticket d'entrée (à partir de 1 000 euros), elles permettent de consommer complètement votre plafond des niches fiscales.

● Pinel : un investissement clés en main

Le dispositif Pinel offre une réduction d'impôts calculée sur le prix d'achat d'un logement neuf (10,5%, 15% ou 17,5% en 2023 selon que le bien est loué respectivement six, neuf ou douze ans, ou 9%, 12% et 14% en 2024). Celui-ci doit être situé dans une zone tendue (grande métropole, ville côtière, proche de la frontière suisse...), les locataires doivent répondre à des conditions de ressources et les loyers ne doivent pas dépasser certains plafonds. Attention, «la réduction d'impôts ne s'applique pas au-delà de 5 500 euros le mètre carré et de 300 000 euros au total, et elle entre dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros par an», rappelle Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC Continental Europe. Veillez à ne pas dépasser ces plafonds, sinon l'opération perd en rentabilité. Choisissez avec soin votre localisation et évitez les villes où

beaucoup de constructions sont sorties de terre, Bordeaux et Nantes en tête, car, dans une dizaine d'années, beaucoup de reventes auront lieu en même temps. En visant les villes où le neuf a été construit à plus petite échelle, ou des zones plus éloignées, votre logement aura un avantage concurrentiel (terrasse, ascenseur, parking...).

● Pinel + : une réduction plus importante

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le dispositif Pinel+ coexiste avec le Pinel. Leur fonctionnement est identique (zonage, engagement de location, plafonds de loyers...), mais «comme les programmes éligibles au Pinel+ doivent répondre à des normes plus strictes, le taux de réduction d'impôts est plus important», indique Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier. Concrètement, en achetant un logement en Pinel+, vous pourrez réduire vos impôts de 12, 18 ou 21% du prix d'achat pour une location de six, neuf ou douze ans. Vous séduirez aussi les meilleurs locataires, car les logements en Pinel+ sont plus confortables et plus écologiques. Une surface minimale est en effet exigée (28 mètres carrés pour un studio, 45 mètres carrés pour un deux-pièces, 62 mètres carrés pour un trois-pièces, etc.), l'appartement doit avoir un balcon ou un jardin lui aussi d'une taille minimale (3 mètres carrés pour un studio ou un deux-pièces, 6 mètres carrés pour un trois-pièces) et, au-delà de deux pièces, les ouvertures doivent donner sur deux façades d'orientation différentes. Côté écologie, les règles varient suivant la date de permis de construire et celle d'achat, mais elles sont très contraignantes ➔

Acheter en loi Malraux est alléchant, mais contraignant



→ (DPE A ou B), raison pour laquelle il est compliqué de trouver un appartement éligible à un prix intéressant. Si, malgré tout, vous y parvenez, le jeu en vaut la chandelle, car la réduction d'impôts est vraiment plus intéressante que celle du Pinel (lire le tableau ci-dessous). Attention, «les programmes neufs situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sont éligibles au Pinel+», précise Franck Vignaud. Soyez vigilant sur ce point, car ces secteurs concentrent souvent les problèmes (urbanisme daté, difficultés sociales...). Vous aurez donc du mal à y trouver des locataires avec de bons dossiers.

● Malraux : avantage fiscal maximal

Si votre tranche marginale d'imposition est supérieure à 30%, le dispositif Malraux est intéressant. Il permet d'investir dans un immeuble de caractère situé dans un secteur sauvegardé ou protégé, généralement en centre-ville ancien. Il faut ensuite rénover la copropriété et l'appartement, puis louer ce dernier au moins neuf ans, sans plafond ou condition de ressources du locataire. «La réduction d'impôts peut atteindre jusqu'à 30% du montant des travaux, dans la limite de 400 000 euros, étalés sur quatre ans maximum», précise Marcelina Stark, directrice générale d'Angelys Group. L'avantage fiscal est donc proportionnel au montant du chantier, mais attention à ne pas perdre de vue que le coût de revient du logement à la sortie (prix d'achat plus travaux) est élevé. Mieux vaut donc prévoir de conserver votre logement rénové plus de quinze ans, car les perspectives de plus-values sont inexistantes à moyen terme.

CLAIRE BRUILLON

TROIS DISPOSITIFS FISCAUX PASSÉS AU CRIBLE							
Dispositif	Où?	Quoi?	Prix d'achat	Travaux	Durée de l'opération	Economie d'impôts totale	Economie d'impôts annualisée
PINEL	Toulouse Quartier Malepère-Vert Eden (Les Nouveaux Constructeurs)	T2 de 43,83 m ² + 6,36 m ² de balcon + 1 stationnement	230 300 €	Aucuns	12 ans	41 717 €	3 476 €
PINEL+	Toulouse ZAC Guillaumet Horizon (Urbis Réalisations)	T2 de 45,23 m ² + 6 m ² de balcon + 1 stationnement	260 000 €	Aucuns	12 ans	64 608 €	5 384 €
MALRAUX	Perpignan Quartier Saint-Jean, rue des Trois-Journées (Angelys Group)	T3 de 48,7 m ² + terrasse de 11 m ²	48 603 €	242 397 €	9 ans	72 719 €	8 080 €

Sources : Angelys Group, Le Laboratoire de l'Immobilier



Angelys Group invite les ménages modestes à utiliser « pleinement » les dispositifs de défiscalisation

Specialiste de la restauration d'immeubles anciens et de la défiscalisation immobilière, **Angelys Group** invite les ménages modestes « qui ont investi

massivement dans l'immobilier neuf ou ancien pour bénéficier de réductions d'impôts grâce au Pinel », à, selon leurs objectifs, « profiter pleinement » de ce dispositif

jusqu'à la fin de 2024 et/ou à s'intéresser aux dispositifs Malraux et Déficit Foncier « qui peuvent être de réelles alternatives à la disparition du Pinel ». ♦



Investissement locatif : quelles alternatives aux Pinel ?

En juin dernier, dans le cadre de son plan pour le logement, la Première ministre Elisabeth Borne a annoncé la fin de la loi Pinel au 31 décembre 2024. Pinel classique et Pinel +, ce sont bien les deux dispositifs Pinel qui disparaîtront complètement, sans être remplacés. A l'origine de cette décision, leur coût, considéré comme trop lourd pour les finances publiques.



La suppression prochaine du Pinel impacte, d'ores et déjà, considérablement le marché de l'investissement locatif neuf et, dans une bien moindre mesure, celui de l'ancien qui offre encore aux investisseurs des alternatives intéressantes pour réduire leurs impôts et acquérir un bien immobilier dans un cadre fiscal encore attractif. **Profiter encore des avantages du Pinel jusqu'à fin 2024, s'orienter vers des dispositifs fiscaux applicables au bâti rénové comme le Malraux ou le Déficit Foncier... Des options à analyser selon les spécificités d'une situation patrimoniale.**

Pour les investisseurs souhaitant continuer à investir sur l'un des dispositifs Pinel, voici les quelques grands principes de la loi à connaître : le logement cible doit être situé dans une zone dite de tension locative (Abis, A et B1) ; la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du logement ; le taux de réduction appliqué varie selon la durée de l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans) ; le logement doit être loué nu et à usage de résidence principale ; il est possible de louer le dit logement à l'un de ses enfants à condition que celui-ci ne soit pas rattaché au foyer fiscal du propriétaire ; enfin, le loyer facturé au locataire doit être inférieur d'environ 20 % aux loyers du marché, le calcul précis devant se faire pour chaque logement. S'agissant des taux pour le Pinel classique, la réduction est, sur 2023, de 10,5 % pour un engagement de location de 6 ans, de 15 % pour 9 ans et de 17,5 % pour 12 ans. Et ces taux baissent en 2024 passant à 9 % (location 6 ans), à 12 % pour 9 ans et 14 % pour 12 ans. Quid du Pinel + ? Entré en vigueur en 2023, il permet de bénéficier des anciens taux de réduction d'impôt de la loi Pinel, soit 12 % pour 6 ans, 18 % avec une location de 9 ans et 21 % pour 12 ans. Pour bénéficier de ces meilleurs taux Pinel, le propriétaire doit s'engager à acquérir un logement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et à respecter un certain niveau de qualité notamment en matière de performance énergétique et environnementale ainsi que pour l'agencement du logement.

Des alternatives aux Pinel dans l'ancien

Commençons par la Loi Malraux. Sa raison d'être est d'encourager la préservation du patrimoine immobilier ancien français en facilitant fiscalement les travaux d'immeubles situés dans des zones éligibles : les secteurs dits sauvegardés (SPR avec PSMV – plan de sauvegarde et de mise en valeur, QAD – quartiers anciens dégradés, NPNRU – Nouveau programmes national de renouvellement urbain). **Mais attention, pour les SPR (Site patrimoniaux remarquables) avec un PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine), le dispositif Malraux (22%) est valide jusqu'au 31 décembre 2023.** Cette solution d'investissement locatif offre des avantages que l'on ne retrouve pas dans la loi Pinel à commencer par le taux de réduction d'impôts des travaux qui est de 30 % dès lors que le montant des travaux est inférieur à 400 000 euros sur une période de 4 ans avec un report possible sur 3 ans glissant de l'excédent de réduction fiscale non utilisé (Hors SPR avec PVAP ou la réduction est de 22%). De plus, la loi Malraux est plus souple sur deux points : elle n'impose pas de critère de plafonnement du prix au mètre carré et, au moment de la location, le propriétaire n'est pas tenu à des loyers plafonnés. **Autre aspect non négligeable qui limite fortement la vacance locative, l'emplacement d'un bien en loi Malraux est forcément dans les cœurs de ville, zone privilégiée où la qualité architecturale est exceptionnelle et gérée par le PSMV.** Deux conditions légales sont toutefois nécessaires pour bénéficier de cette défiscalisation immobilière avec la loi Malraux : le bien ne peut être loué à un membre de sa famille faisant partie ou non du foyer fiscal et la location nue doit être réalisée à minima sur 9 ans.

Un autre dispositif mérite l'intérêt des investisseurs pour pallier la suppression du Pinel. Il s'agit du Déficit Foncier. Mécanisme juridique et fiscal, le Déficit Foncier ne limite pas les investisseurs potentiels à une ville ou une zone particulière. Bénéficiaire des avantages du Déficit Foncier pour réduire ses impôts et ses bénéfices fonciers est accessible à tous, sur tout le territoire. La seule véritable contrainte étant que l'immobilier cible de l'investissement soit à usage d'habitation. Son fonctionnement ? Dès lors que les charges annuelles qui pèsent sur un logement destiné à être loué nu sont supérieures à ses revenus fonciers, le propriétaire peut imputer le déficit sur son revenu global à hauteur de 10.700 euros. Le solde du déficit vient effacer les bénéfices fonciers de l'investisseur pendant 10 ans. De plus, pour les propriétaires s'engageant dans des travaux de rénovation énergétique, le plafond imputable sur le revenu global peut être doublé et donc réhaussé à 21 400 euros.

Qu'il s'agisse de la loi Malraux ou du Déficit Foncier, ces dispositifs fiscaux ont l'intérêt d'être accessibles par un large panel d'investisseurs, même les plus modestes qui se tournaient majoritairement vers un investissement Pinel neuf.



propos recueillis par Yannick Urrien

Il existe des alternatives à la suppression annoncée du Pinel.

Yuri Burrati, directeur général de l'entité Monuments historiques d'Angelys Group :
« L'investissement Malraux peut venir compenser la perte que l'on pourrait avoir en Pinel. »»

Considérés comme trop coûteux pour les finances publiques, tous les dispositifs Pinel (Pinel classique, Pinel +) prendront fin le 31 décembre 2024. Un coup dur, surtout pour les ménages modestes qui ont investi massivement dans l'immobilier neuf ou ancien, afin de bénéficier de réductions d'impôts grâce au Pinel. Angelys Group, acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens et de la défiscalisation immobilière, souligne dans une étude qu'il existe des alternatives, notamment via les dispositifs Malraux ou le Déficit Foncier. Nous évoquons ce sujet avec Yuri Burrati, directeur général de l'entité Monuments historiques d'Angelys Group.

L'Hebdo-Bourseplus :

On observe une baisse des investissements individuels dans l'immobilier. Est-ce la fin d'une époque ? L'investissement immobilier va-t-il être davantage réservé aux institutionnels ?

Yuri Burrati :

La baisse que l'on constate depuis la hausse des taux et les différentes annonces, notamment autour du Pinel, traduit une réaction de recul des investisseurs. Quand nous avons des investisseurs en ligne, ils nous disent qu'ils ont envie d'attendre que les taux reviennent à la normale. Or, ce qui était anormal, c'était les taux à 1 % que nous avions il y a deux ans. Il y a une vingtaine d'années, lorsque l'on achetait de l'immobilier, les taux étaient à 7 ou 8 %, l'immobilier était moins cher, mais cela ne freinait personne. Évidemment, on recherche un avantage fiscal quand on investit, mais l'idée est aussi d'avoir du patrimoine qui génère du revenu pour un complément de retraite. C'est un besoin vital, puisque le système de retraite par répartition sera de plus en plus dégressif. Face à cela, je ne vois pas comment les

particuliers n'investiraient plus. Il y a un état de sidération en ce moment. Mais, après, l'immobilier reprendra car cela correspond à un besoin. Aujourd'hui, nous avons besoin de 370 000 logements supplémentaires chaque année, donc forcément le secteur immobilier va repartir. Même si le gouvernement dit qu'il va acheter tous les lots des promoteurs à travers la Caisse des dépôts et consignations, ce seront en réalité des négociations avec les gros promoteurs, puisque les petits ou les moyens promoteurs n'auront pas accès à tout cela. La crise va certainement durer encore tout au long de l'année 2024 et les choses repartiront sans doute normalement en 2025. Si je devais investir aujourd'hui, je considère que c'est une bonne opportunité, puisqu'il est possible de négocier l'immobilier moins cher car les prix baissent. Même si les taux sont importants, ce n'est pas un problème et l'on pourra toujours renégocier le taux ensuite.

Dans ce contexte, l'investisseur immobilier doit-il être davantage accompagné en raison de la multiplication des normes ? Doit-il aussi trouver d'autres chemins, par exemple en

s'intéressant aux Monuments historiques ?

La base des investisseurs qui tournait sur le Pinel, et tous ces dispositifs qui vont s'arrêter, était essentiellement constituée de gens qui n'ont pas de revenus conséquents. Les Monuments historiques, c'est différent et il faut déjà avoir des revenus très conséquents pour que cet investissement ait du sens. Après, dans la création de patrimoine en tant que tel, je pense que l'immobilier, même si c'est un secteur très taxé et très contraignant, cela restera. Il y aura peut-être une diversification dans d'autres typologies de produits, mais la difficulté pour les investisseurs qui n'ont pas de montant de départ à mettre, c'est que, quand vous voulez acheter un produit financier, il faut des sous, alors que dans l'immobilier la banque vous prête de l'argent, ce qui permet d'investir avec très peu d'argent. Cela a du sens pour les gens qui veulent se construire un patrimoine, sans pour autant investir des sommes folles au départ. Donc, l'immobilier correspond à un besoin essentiel : celui de se loger. Il y a une carence de logements et, forcément, cela va être un support d'investissement qui va rester pérenne dans le temps.



L'Hebdo-Bourseplus :

On observe une baisse des investissements individuels dans l'immobilier. Est-ce la fin d'une époque ? L'investissement immobilier va-t-il être davantage réservé aux institutionnels ?

Youri Burrati :

La baisse que l'on constate depuis la hausse des taux et les différentes annonces, notamment autour du Pinel, traduit une réaction de recul des investisseurs. Quand nous avons des investisseurs en ligne, ils nous disent qu'ils ont envie d'attendre que les taux reviennent à la normale. Or, ce qui était anormal, c'était les taux à 1 % que nous avions il y a deux ans. Il y a une vingtaine d'années, lorsque l'on achetait de l'immobilier, les taux étaient à 7 ou 8 %, l'immobilier était moins cher, mais cela ne freinait personne. Évidemment, on recherche un avantage fiscal quand on investit, mais l'idée est aussi d'avoir du patrimoine qui génère du revenu pour un complément de retraite. C'est un besoin vital, puisque le système de retraite par répartition sera de plus en plus dégressif. Face à cela, je ne vois pas comment les

Quelles seront les conséquences de la fin du Pinel ?

Cela va avoir des conséquences pour les promoteurs qui font du neuf, puisqu'une grande partie de l'investissement dans le neuf était soutenue par le dispositif Pinel. Maintenant que cela va s'arrêter fin 2024, cela va poser des problèmes, aussi bien aux investisseurs qui veulent acheter du neuf, qu'aux promoteurs qui en font. Toutefois, il existe d'autres dispositifs dans l'ancien qui peuvent potentiellement remplacer le Pinel. Il y a par exemple le dispositif Malraux qui procure un avantage fiscal correspondant à 30 % de la valeur des travaux engagés. Beaucoup de gens disent que c'est fait pour les gens qui ont beaucoup d'impôts, mais cela dépend aussi de l'enveloppe d'investissement. Si vous avez des appartements qui font 500 000 €, ce ne sera pas éligible à tout le monde, mais si les opérateurs de l'ancien proposent des biens jusqu'à 250 000 €, ce sont des enveloppes comparables à celles du Pinel et l'on peut donc très bien basculer vers ce type de dispositif. Cela permettra notamment de rénover le centre des villes.

On associe souvent le Malraux à la demeure historique...

Le château historique concerne plutôt des immeubles classés Monuments historiques. Ce sont des immeubles individuels classés par le ministère de la Culture et il faut les protéger. Donc, les gens qui investissent ont un avantage fiscal considérable. Pour l'investissement Malraux, on parle d'un périmètre sauvegardé. C'est un périmètre géographique dans lequel tous les immeubles sont éligibles, ce qui fait que nous avons une offre bien plus importante en Malraux. Bien souvent, c'est dans le centre des villes, comme Bordeaux qui a un secteur sauvegardé très important. Quasiment toutes les villes ont un secteur sauvegardé, ce qui permet aux opérateurs de rénover des biens. Les politiques utilisent ce dispositif parce qu'ils ont besoin de l'argent privé pour rénover les biens mis à la location. Dans ce contexte, l'investissement Malraux peut venir compenser la perte que l'on pourrait avoir en Pinel.

On dit souvent qu'il est très compliqué de rénover des immeubles de centre-ville, notamment tout ce qui est haussmannien,

parce que cela a pour effet de réduire la surface habitable. Est-ce toujours rentable malgré ces obstacles ?

En France, on additionne les contraintes chaque année et le coût de rénovation devient de plus en plus important. Mais comme l'enveloppe concerne les travaux, l'avantage fiscal sera toujours conséquent sur le dispositif Malraux. Quand on voit une pièce que l'on doit isoler, on sait que l'on va perdre en surface, mais les opérateurs, au moment de la vente du produit, font cela avec un plan fini. Donc, l'investisseur sait déjà quelle sera la surface après la rénovation et il n'y a donc pas de surprises. Beaucoup de gens parlent du dispositif Malraux, mais il faut rappeler que cela ne peut pas se faire individuellement, puisque l'on ne peut pas acheter un appartement dans un secteur sauvegardé, le rénover, et bénéficier ensuite du dispositif Malraux. C'est l'entière de l'immeuble qui est concernée, donc cela passe forcément par des opérateurs.

Que pensez-vous du débat sur la transformation de bureaux en logements ?

Il y avait notamment un dispositif permettant de transformer des bureaux en habitations avec un avantage fiscal, mais cela va se terminer l'année prochaine. Après, on peut acheter un immeuble de bureaux, obtenir l'autorisation de le transformer en immeuble d'habitation - cela ne se fait pas comme ça - et, ensuite, créer du logement. Mais, bien souvent, les bureaux sont plutôt situés en périphérie de ville, parce que le foncier coûte moins cher, et je ne suis donc pas persuadé que la transformation d'une grande partie des bureaux puisse être quelque chose d'intéressant pour un investisseur qui doit d'abord se concentrer sur l'emplacement. Il ne faut pas oublier que l'emplacement est une règle essentielle. Le reste, c'est simplement pour diminuer le coût de l'achat, ce sont des aides à l'achat. Cela peut avoir du sens dans des beaux immeubles haussmanniens, du centre de Paris ou de Lyon, mais pas ailleurs. Si l'on raisonne sur la globalité du territoire, je ne suis pas certain que les gens arrivent à ce type de produit dans une ville moyenne. Il faut aussi avoir la sortie. C'est très bien d'engager la rénovation de tel ou tel immeuble, mais si, en face, il n'y a pas d'investisseurs, personne n'y va. ■



La vie de l'immobilier (Hebdo Bourse Plus n°1209)

La vie de l'immobilier Propos recueillis par Yannick URRIEN Il existe des alternatives à la suppression annoncée du Pinel. Youri Burrati, directeur général de l'entité Monuments historiques d'Angelys Group : « L'investissement Malraux peut venir compenser la perte que l'on pourrait avoir en Pinel. »

**** IMPORTANT :** Un seul compte permet de se connecter au site de LA LETTRE LA BOURSE, L'HEBDO BOURSE PLUS, LE QUOTIDIEN DE PARIS, LES CONSEILS EN BOURSE & LE PORTAIL BOURSE.FR

Pour la sécurité de vos paiements, nous utilisons « LCL Sherlock's », la solution de paiement par carte bancaire du LCL.

En cliquant sur le bouton PAYER, vous accéderez à des pages hautement sécurisées (protocole SSL v3 - Secure Socket Layer) pour la saisie de vos données bancaires.



[Avis d'expert] Quelles alternatives au Pinel ?



immobilier, fiscalité, tendances, patrimoine

Par Angelys Group

Considérés comme trop coûteux pour les finances publiques, tous les dispositifs de défiscalisation immobilière Pinel (Pinel classique, Pinel +) prendront fin le 31 décembre 2024. Un coup dur, surtout pour les ménages modestes, qui ont investi massivement dans l'immobilier neuf ou ancien pour bénéficier de réductions d'impôts grâce au Pinel. Face à cette fin annoncée, Angelys Group, acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens et de la défiscalisation immobilière, invite ces investisseurs, selon leurs objectifs, à profiter pleinement du Pinel jusqu'en 2024 et/ou à s'intéresser aux dispositifs Malraux ou Déficit Foncier qui peuvent être de réelles alternatives au Pinel.

Profiter du dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2024

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du logement. Le taux de réduction varie selon la durée de l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans) et l'investisseur doit aussi respecter des conditions liées au logement, à la situation géographique de l'investissement immobilier et aux conditions de ressources du locataire. Le logement doit se situer dans une zone de tension locative (Abis, A et B1). De plus, le loyer facturé au locataire doit être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché (calcul précis à faire pour chaque logement).

Autre point à noter concernant la loi Pinel : le logement doit être loué nu et à usage de résidence principale. Il est possible de louer à l'un de ses enfants, à condition que celui-ci ne soit pas rattaché au foyer fiscal du propriétaire.

D'un côté, le Pinel classique. En 2023, le taux de réduction est de 10,5 % pour un engagement de location de 6 ans, de 15 % pour 9 ans et de 17,5 % pour 12 ans. En 2024, le taux de réduction passe à 9 % pour un engagement de location de 6 ans, à 12 % pour 9 ans et 14 % pour 12 ans.

Le Pinel Plus. Entré en vigueur en 2023, il permet de bénéficier des anciens taux de réduction d'impôt de la loi Pinel, soit 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans. En contrepartie, le propriétaire s'engage à acquérir un logement soit dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), soit en respectant un certain niveau de qualité notamment en matière de performance

énergétique et environnementale ainsi que l'agencement.

Deux alternatives au dispositif Pinel : la loi Malraux et le Déficit Foncier

La loi Malraux pour les « petits lots » : une solution fiscale et patrimoniale idéale

Rappelons que la loi Malraux a pour objectif de préserver le patrimoine immobilier ancien français en encourageant les travaux de réhabilitation d'immeubles situés dans des zones éligibles : les secteurs dits sauvegardés (SPR avec PSMV – plan de sauvegarde et de mise en valeur, QAD – quartier anciens dégradés, NPNRU – Nouveau programmes national de renouvellement urbain) et les SPR (Site patrimoniaux remarquables) avec un PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine).

En se tournant vers la loi Malraux, même les ménages les plus modestes seront considérablement avantageés. Pourquoi ?

- Le taux de réduction d'impôts des travaux est de 30 % dès lors que le montant des travaux est inférieur à 400 000 euros sur une période de 4 ans (Hors SPR avec PVAP ou la réduction est de 22%) ;
- Contrairement au Pinel, la loi Malraux n'impose pas de critère de plafonnement du prix au mètre carré ;
- L'emplacement d'un bien en loi Malraux est forcément en cœur de centre-ville, zone privilégiée où la qualité architecturale est exceptionnelle et gérée par le PSMV ;
- La location est assurée par la qualité de l'emplacement et la restauration totale du bien ;
- La loi Malraux est bien plus souple que le Pinel sachant que les loyers ne sont pas plafonnés ;
- Deux conditions légales sont nécessaires pour bénéficier de la loi Malraux : le bien ne peut être loué à un membre de sa famille et la location nue doit être réalisée à minima sur 9 ans.

Voici un tableau qui démontre que la loi Malraux présente des avantages plus importants que le Pinel.

LES ENGAGEMENTS & CONDITIONS	PINEL	MALRAUX
Loyers plafonnés	Oui	Non
Conditions de ressources du locataire	Oui	Non
Secteur géographique défini	Oui	Oui
Engagement locatif pour gain fiscal maximum	12 ans	9 ans
Pourcentage de réduction maximum	17,5 %	30 % sur travaux
Validité du dispositif	2024	Sans objet
Démarrage de la réduction d'impôts	Achèvement	Décassement travaux
Report du gain fiscal non utilisé	Non	Oui
Plafonnement des niches fiscales	Oui	Non
Durée max du gain fiscal	12 ans	4 ans + 3 ans de report

Le Déficit Foncier : accessible à tous, sur tout le territoire

Le mécanisme juridique et fiscal du Déficit Foncier est intéressant pour les classes moyennes car il ne limite pas les investisseurs potentiels à une ville ou une zone particulière. Bénéficier des avantages du Déficit Foncier pour réduire ses impôts et ses revenus fonciers est accessible à tous, sur tout le territoire. La seule véritable contrainte étant que l'immobilier cible de l'investissement soit à usage d'habitation.

Si le projet de restauration s'étale sur plus de douze mois, l'investisseur peut bénéficier d'un avantage fiscal étalé sur trois exercices. En effet, dès lors que les charges annuelles qui pèsent sur un logement destiné à être loué nu sont supérieures à ses revenus fonciers, le propriétaire peut imputer le déficit sur son revenu global à hauteur

de 10.700 euros. Le solde du déficit vient effacer les revenus fonciers de l'investisseur pendant 10 ans. De plus, pour les propriétaires s'engageant dans des travaux de rénovation énergétique, le plafond imputable sur le revenu global peut être doublé et donc réhaussé à 21 400 euros. Le régime fiscal du Déficit Foncier reste donc un moyen très intéressant pour les investisseurs plus modestes de se constituer un patrimoine, parfois sans fiscalité pendant dix ans. Une alternative sérieuse à la réduction Pinel...

Lire la suite...



Chambéry en tête des villes où il fait bon étudier

29 Septembre 2023

Photo d'illustration - Crédit : Angelys Group

La commune savoyarde est en effet arrivée en tête du classement réalisé chaque année par le magazine l'Étudiant.

Pour cette édition 2023-2024, 46 villes françaises accueillant plus de 8000 étudiants ont été comparées. Et Chambéry a donc terminé en tête ex-aequo avec Arras du classement des villes de tailles moyennes, c'est-à-dire qui comptent entre 8000 et 20 000 étudiants, grâce notamment « à ses initiatives locales, l'emploi et le prix des logement ». Cela faisait plusieurs années que la commune se trouvait à la seconde place de ce classement.

CAS PRATIQUE

PAR
MARCELINA STARK,
directrice générale associée,
Angelys Group



PAR
YOURI BURATTI,
directeur général monuments
historiques, Angelys Group

Bien construire un patrimoine immobilier

Ce cas pratique compare le dispositif Pinel ancien optimisé au déficit foncier avec le Pinel neuf, à partir d'une situation patrimoniale réelle.

Situation civile et financière

Le couple Delacroix a deux enfants mineurs. Madame Delacroix est laborantine et gagne annuellement 25.000 euros net. Son mari est quant à lui cadre et émarge à 50.000 euros net par an. Le couple dispose

d'un appartement en location nue dont le bénéfice foncier est de 5.000 euros (revenus locatifs de 6.996 euros). Ces revenus génèrent une fiscalité annuelle de 6.444 euros comprenant les charges sociales qui grèvent leurs bénéfices fonciers (17,2 %). Des liquidités sont disponibles à hauteur de 35.500 euros.

Situation patrimoniale

Ils sont propriétaires de leur résidence principale. Leur premier investissement locatif est également en cours de remboursement, avec une échéance mensuelle de 435 euros. Ils n'ont aucune réduction d'impôt entrant dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales (10.000 euros).

Investissement souhaité

Cette famille souhaite construire un patrimoine immobilier pouvant générer des revenus à terme et, le cas

échéant, diminuer leur pression fiscale. Bien entendu, le couple cherche à apporter une sécurité financière maximale en cas de disparition de l'un d'eux.

Réflexion

Derrière le vocable « immobilier », il est question à la fois de l'immobilier neuf et de l'immobilier ancien. Une fois ce nouvel investissement réalisé, il convient de louer ce patrimoine afin d'en diminuer le coût final. Il est entendu que la totalité des revenus locatifs bénéficiaires seront taxés au barème progressif de l'impôt et qu'ils subiront au cours de leurs locations nues les charges sociales (CSG-CRDS) pour une valeur de 17,2 %.

Il existe plusieurs dispositifs fiscaux (Malraux, Pinel rénové, Monument historique, Déficit foncier...) pour l'acquisition d'un bien ancien à rénover, et bien sûr également pour l'acquisition d'un bien neuf dans le cadre du dispositif Pinel neuf. Prévu par le législateur, ces opérations permettent des économies fiscales, avec des contreparties en termes de location, de détention et de secteurs géographiques. Ces aides sont distribuées sous forme d'économies d'impôt sur le revenu.

Monsieur et madame Delacroix disposent de 35.500 euros de liquidités, ce qui les oblige à recourir à l'emprunt pour acheter un bien immobilier. Les taux bancaires étant assez hauts, surtout en 2023, il conviendrait de financer cette nouvelle acquisition à l'aide d'un apport qui permettra au dossier bancaire d'être accepté. Nous imaginerons donc qu'une partie de cet apport servira à régler les frais de notaire.

Le patrimoine ainsi financé répond à leur souhait de pro-

tection en cas de décès. En effet, l'assurance décès invalidité liée au financement bancaire couvrirait la dette protégeant ainsi les ayants droit. En cas de décès des investisseurs et après le passage des droits successoraux, les héritiers pourront alors jouir des revenus locatifs et du patrimoine ainsi payé.

Concrètement, il existe aujourd'hui plusieurs dispositifs d'investissement répondant au cahier des charges et à la pression fiscale des époux Delacroix :

- le Pinel neuf avec un taux plein ou réduit,
- le Pinel ancien ou rénové optimisé au déficit foncier avec un taux réduit.

Les autres dispositifs ne sont pas adaptés à ces investisseurs car il faudrait un niveau d'imposition plus élevé pour que l'investissement soit rentable.

Préambule utile sur la réglementation du dispositif Pinel : depuis 2023, les taux Pinel ont été revus à la baisse, sauf sous certaines conditions, développées plus bas. Ce dispositif est éligible aux bâtiments neufs ainsi qu'aux bâtiments anciens.

Pinel réhabilité (à taux réduit)

S'agissant des bâtiments anciens et afin qu'ils puissent être éligibles au Pinel réhabilité, les biens ne doivent pas respecter, avant travaux, au moins quatre des 15 critères de décence (ils sont répertoriés dans l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) et au moins six des 12 critères de performance énergétique (ils sont fixés par l'article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003).

Après travaux, les 15 critères de décence et les 12 critères qui concernent la perfor-

mance énergétique devront être respectés.

Pinel+ neuf (à taux plein)

Les promoteurs qui construisent des bâtiments neufs peuvent, sous certaines conditions coercitives, construire des logements dont le taux de réduction Pinel serait le même que celui de 2022, ce que nous appelons désormais, depuis le 1^{er} janvier 2023, le Pinel+.

Ces critères coercitifs sont définis par le décret n° 2022-384 du 17 mars 2022 et concernent des obligations de surface, d'espaces extérieurs privatifs, ainsi que des critères environnementaux et de performances énergétiques.

Les autres logements neufs qui ne satisfont pas aux critères ci-dessus exposés basculent quant à eux dans le dispositif Pinel 2023 dont les taux sont réduits. L'inquiétude des promoteurs réalisant des logements neufs est de ne pas pouvoir répondre, pour tous les logements d'un immeuble, aux critères précédemment indiqués. Conséquence : les appartements éligibles au faux « plein » se vendront, mais pas forcément les appartements à taux « réduit ». Il s'agit aujourd'hui d'un problème très concret qui est sur la table des promoteurs immobiliers, expliquant la rareté de l'offre immobilière à taux plein.

Pour mémoire

- Le Pinel- conserve donc les taux de 12 %, 18 % et 21 % (en métropole) pour des engagements de location à loyers plafonnés respectivement de 6, 9 et 12 ans.
- Le Pinel à taux réduit dispose de taux en 2023 de 10,5 %, 15 % et 17,5 % pour les mêmes engagements que le Pinel+.
- Le Pinel ancien optimisé



au déficit foncier permet, sur une partie des travaux, de diminuer ou annuler un bénéfice foncier. Le double avantage : l'avantage sur la fiscalité des bénéfices fonciers avant la livraison de l'immeuble, ainsi que la réduction Pinel intervenant alors à la livraison de l'immeuble (déclaration d'achèvement des travaux). Son taux sera celui du taux réduit comme indiqué plus haut.

Etude de cas

Il est indispensable de rappeler l'importance de s'assurer que les clients ont la capacité d'être financés, en tout premier lieu.

Les revenus mensuels du couple sont de 6.250 euros (ce chiffre est obtenu en additionnant le revenu annuel de madame Delacroix, soit 25.000 euros, et le revenu annuel de monsieur Delacroix, soit 50.000 euros). Le total étant ensuite divisé par 12 mois.

Le revenu locatif existant (6.996 euros/an) procure au couple Delacroix 583 euros par mois.

Attention : la banque finançant la future acquisition pondérera les revenus locatifs à hauteur de 60 % en moyenne, soit 349,80 euros par mois.

Le revenu global mensuel pris en compte par la banque sera de : 6.599,80 euros (6.250 euros + 349,80 euros)

La capacité d'endettement qui sera préconisée par la banque est de 6.599,80 x 30 % = 1.979,94 euros/mois. Il faut, bien évidemment, soustraire les emprunts du couple pour trouver la capacité réelle d'endettement, soit : 1.979,94 - 435 = 1.544,94 euros/mois

Ainsi, cette somme permet d'emprunter sur 25 ans au taux de 3,73 % assurance

comprise, un montant de 301.132 euros.

Afin de ne pas atteindre les limites d'emprunt de monsieur et madame Delacroix, il est souhaitable de leur proposer une opération avoisinant les 200.000 euros, ce qui leur laisse encore une capacité d'emprunt future.

Maintenant, il s'agit de trouver aux époux Delacroix une solution adéquate leur permettant à la fois d'emprunter et d'investir dans un bien de qualité éligible aux deux dispositifs (Pinel neuf et Pinel ancien optimisé au déficit foncier) et de comparer les différents éléments chiffrés.

Nous allons donc bâtir un tableau comparant les avantages fiscaux entre les deux

dispositifs en tenant compte du fait que les époux Delacroix se situent à une tranche marginale d'imposition de 30 % avec 5.000 euros de bénéfices fonciers. L'objectif est de mettre en évidence, pour un même montant d'investissement de 200.000 euros, le dispositif fiscal qui contribue à générer la plus haute économie d'impôt et cela en partant de l'hypothèse d'un engagement locatif de neuf ans.

Dans ce tableau comparatif (voir ci-dessous), nous allons considérer que le Pinel neuf bénéficiera du taux plein à 18 % pour neuf années de location nue et que le Pinel ancien sera au taux réduit de 15 %, également sur neuf années de location nue.

AVANTAGES FISCAUX ENTRE LES DEUX DISPOSITIFS

PINEL ANCIEN OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER - TAUX 15 % - 200.000 euros	PINEL+ NEUF - TAUX 18 % - 200.000 euros
<ul style="list-style-type: none"> • 50.000 euros de foncier éligible Pinel • 100.000 euros de travaux éligibles Pinel • 50.000 euros de travaux éligibles au DF décaissés en une seule fois 	<ul style="list-style-type: none"> • 200.000 euros éligible au Pinel
Gain fiscal Pinel 150.000 euros x 15 % = 22.500 euros	Gain fiscal Pinel 200.000 euros x 18 % = 36.000
Gain fiscal sur le bénéfice foncier 5.000 euros x 47,2 % = 2.360 euros BF x (30 % TMI + 17,2 % PS)	Gain fiscal sur le bénéfice foncier : inexistant
Gain fiscal sur le revenu global : travaux déductibles du revenu global dans la limite de 10.700 euros 10.700 euros x 30 % = 3.210 euros	Gain fiscal sur le revenu global : inexistant
Gain fiscal du report des travaux non utilisés fiscalement : enveloppe travaux restante impactant les futurs BF : 50.000 - 10.700 - 5.000 = 34.300 euros 34.300 x 47,2 % = 16 190 euros 34.300 euros x (30 % TMI + 17,2 % PS)	Gain fiscal du report des travaux non utilisé fiscalement : inexistant
TOTAL GAIN FISCAL : 44.260 euros	TOTAL GAIN FISCAL : 36.000 euros

DF : déficit foncier - BF : bénéfices fonciers - PS : prélèvements sociaux (CSG, RDS) - TMI | tranche marginale d'imposition.



Analyse du tableau

Nous constatons que le gain fiscal avec le Pinel ancien à taux réduit de 15 % est supérieur de 8.260 euros par rapport au Pinel + au taux de 18 %.

En effet, l'impact des travaux sur le revenu global ainsi que l'avantage fiscal sur le bénéfice foncier existant permettent un avantage fiscal cumulé plus important. Ce gain fiscal supplémentaire compense largement le taux réduit du Pinel réhabilité.

De plus, le Pinel réhabilité se situe en centre-ville car l'opérateur achète des immeubles existants. Le promoteur qui construit des bâtiments neufs a besoin de terrains qui sont par nature en périphérie des villes. L'immobilier obéit à la règle de l'importance de l'emplacement, aussi bien pour la revente que dans le cadre d'une location, règle parfaitement respectée avec le dispositif Pinel réhabilité. Aussi, il est important de rappeler que le promoteur réalisant de l'immobilier neuf ne doit pas dépasser un prix de vente à 5.500 euros/m².

Soulignons que la différence importante réside dans le fait que l'opérateur en Pinel réhabilité peut commercialiser des appartements à un prix supérieur à 5.500 euros/m², ce qui lui permet de proposer une offre immobilière dans les grandes villes. Le dépassement de ce plafond n'est pas perdu fiscalement car il est utilisé pour impacter le revenu global et/ou le bénéfice foncier existant, ce que l'immobilier neuf ne permet pas. Au regard de cette analyse, nous allons préconiser aux époux Delacroix le dispositif Pinel réhabilité optimisé au déficit foncier.

Trésorerie

L'étude va être réalisée sur un bien éligible au Pinel réhabilité

d'une valeur de 200.000 euros dans le secteur géographique de la zone A, financé sur 25 ans au taux avec assurance de 3,73 %. Ce qui va nous permettre de déterminer l'épargne nécessaire que nous fixerons pour cette étude pour une durée de neuf ans.

Loyer mensuel brut	+ 471 euros
Remboursement mensuel	-1.026 euros
Charge mensuelle (12 % des loyers)	-56 euros
Taxe foncière (1 mois de loyer)	-59 euros
Différentiel mensuel	-670 euros
Gain fiscal Pinel mensuel	+ 208 euros
Gain fiscal Déficit foncier*	+ 201 euros
Effort d'épargne mensuel	-261 euros

*Pour 50.000 euros de travaux déficit foncier réglés en une seule fois, voir le tableau comparatif.

Répartition

150.000 euros d'enveloppe Pinel et 50.000 euros de travaux optimisables au déficit foncier, zone A, surface 36 m², loyer Pinel 471 euros/mois, frais de notaire en apport, hypothèse de sortie à neuf ans.

Conclusion relative à la préconisation

Cet investissement avec le dispositif Pinel optimisé au déficit foncier tel qu'il a été imaginé présente l'énorme avantage de ne pas utiliser la totalité de l'épargne disponible des époux Delacroix (une partie de l'épargne a été utilisée pour le règlement des frais de notaire). L'emplacement central du bien, en centre-ville, assure aux acquéreurs une prise de valeur bien réelle et offre une garantie de location très élevée. Il s'agit d'avantages qui ne sont pas toujours assurés avec l'immobilier neuf, situé, le plus souvent, en périphérie des villes.

Autre point important : l'effort d'épargne nécessaire est

très cohérent par rapport aux revenus des investisseurs, ce qui présente l'intérêt essentiel de sécuriser leur trésorerie, cela même si une baisse de revenu éventuelle survenait dans l'avenir pour le couple. De plus, cette faible épargne permettra aux époux Delacroix de maîtriser la revente de ce bien. En effet, ils pourront, en cas d'accident de la vie, le conserver et décider de le revendre, éventuellement, lorsque le marché immobilier sera au plus haut.

A noter : lorsque l'effort d'épargne est trop important, en cas de sinistre, un bien est dans la majorité des cas revendu dans l'urgence, ce qui expose forcément les investisseurs à une potentielle moins-value.

Par ailleurs – et c'est un aspect qu'il ne faut jamais occulter –, en fonction de la quotité des assurances liées au prêt, en cas de décès, il sera possible aux ayants droit de récupérer un patrimoine payé générateur de revenu. Il s'agit d'une protection supplémentaire pour la famille constituée.

Parmi les conseils à prodiguer aux acquéreurs, il faut attirer leur attention sur les garanties proposées par l'opérateur immobilier : il faut s'assurer que l'opérateur peut bénéficier d'un prix de travaux ferme et définitif offrant les garanties décennales, dommage ouvrage.

Cette préconisation répond précisément aux objectifs des clients, les époux Delacroix, qui souhaitaient la création d'un revenu complémentaire, l'acquisition d'un patrimoine idéalement situé, une sécurité en cas de décès, l'ensemble optimisé par une économie fiscale. De plus, elle est en adéquation avec leurs revenus. Ainsi, dès lors que cette articulation est comprise et validée par ces clients, il appartient à l'opérateur de trouver le bien qui correspond précisément aux différentes caractéristiques évoquées dans cette étude de cas.

Angelys Group conquis par le charme auxerrois

Stéphane Bourdier

Immobilier. L'un des spécialistes reconnus de la restauration d'immeubles anciens va conduire sa première opération en Bourgogne, dans une maison de maître du XIV^e siècle située à proximité de l'hôtel de ville et de la place des Cordeliers. Peu à peu, Auxerre réapparaît sur les tablettes des investisseurs privés. Dernier exemple en date : Angelys Group vient de faire l'acquisition, au coeur du secteur sauvegardé, d'une bâtisse élevée sur trois niveaux, laissée à l'état d'abandon. Après réhabilitation intégrale de cette maison de maître datant du XIV^e siècle, l'opérateur originaire de Perpignan (Pyrénées-Orientales) doit y aménager 20 lots, d'une surface comprise entre 18, 5 et 49 mètres carrés, dans le cadre du dispositif fiscal dit « Loi Malraux ». « Ce qui signifie que les acquéreurs peuvent bénéficier de 30 % de réduction d'impôts. » Des appartements haut de gamme qui visent à répondre à la demande d'une nouvelle clientèle issue des grands centres urbains.

DÉMARRAGE DES TRAVAUX EN 2024

« Nous avons sélectionné ce bien en raison de son emplacement privilégié dans le centre historique, de conditions d'accès au marché cohérentes et de sa possibilité de le diviser en lots », explique Youri Buratti, directeur général « Monument historique » chez Angelys Group. Une décision inédite pour un opérateur plus habitué à investir dans les

métropoles. « Parier sur l'attractivité d'une petite ville n'est pas toujours sexy pour les investisseurs mais nous croyons à une dynamique nouvelle à Auxerre, à un potentiel de revente important et à foncier accessible, le tout à quelques heures de Paris et de Lyon. »



Avant-Après : Située au 6, place des Cordeliers, la bâtisse délabrée va faire l'objet d'une restauration intégrale par Angelys Group, en 2024, et laisser place à 20 logements de standing. La face arrière, (photo de droite) aura droit à un nettoyage dans le respect de ses nombreux éléments architecturaux. Crédit : Angelys Group.

Prévus dans le courant de l'année prochaine, d'importants travaux de rénovation de la façade, de la toiture, des ouvertures, du gros oeuvre, du second oeuvre, des parties communes et des parties privatives vont être menés, selon les préconisations des architectes des Bâtiments de France.



Fondé il y a plus de 20 ans par Frédéric Batlle, Angelys Group fait partie des quatre principaux opérateurs dans l'acquisition et la restauration d'immeubles anciens. Il réhabilite chaque année entre 120 et 150 lots et a réalisé un chiffre d'affaires de 30 millions d'euros en 2022. ■

Angelys Group investit Auxerre

Pour sa première opération en Bourgogne, le spécialiste de la rénovation d'immeubles anciens reconvertis en logements haut de gamme a été séduit par une maison de maître du XIVE siècle. Page 5 ■



Angelys Group conquis par le charme auxerrois



Entreprises

Immobilier. L'un des spécialistes reconnus de la restauration d'immeubles anciens va conduire sa première opération en Bourgogne, dans une maison de maître du XIVE siècle située à proximité de l'hôtel de ville et de la place des Cordeliers.

- Publié le 20 juillet 2023
- Stéphane Bourdier



Située au 6, place des Cordeliers, la bâtisse délabrée va faire l'objet d'une restauration intégrale par Angelys Group, en 2024, et laisser place à 20 logements de standing. (Crédit : DR)

Peu à peu, Auxerre réapparaît sur les tablettes des investisseurs privés. Dernier exemple en date : Angelys Group vient de faire l'acquisition, au cœur du secteur sauvegardé, d'une bâtisse élevée sur trois niveaux, laissée à l'état d'abandon.

Après réhabilitation intégrale de cette maison de maître datant du XIVe siècle, l'opérateur originaire de Perpignan (Pyrénées-Orientales) doit y aménager 20 lots, d'une surface comprise entre 18,5 et 49 mètres-carrés, dans le cadre du dispositif fiscal de la « Loi Malraux ». « *Ce qui signifie que les acquéreurs peuvent bénéficier de 30 % de réduction d'impôts.* » Des appartements haut de gamme qui visent à répondre à la demande d'une nouvelle clientèle issue des grands centres urbains.

« *Nous avons sélectionné ce bien en raison de son emplacement privilégié dans le centre historique, de conditions d'accès au marché cohérentes et de sa possibilité de le diviser en lots* », explique Youri Buratti, directeur général « *Monument historique* » chez Angelys Group.

À lire aussi Énergie : les DPE sont-ils fiables ?

Une décision inédite pour un opérateur plus habitué à investir dans les métropoles.

« *Parier sur l'attractivité d'une petite ville n'est pas toujours sexy pour les investisseurs mais nous croyons à une dynamique nouvelle à Auxerre, à un potentiel de revente important et à foncier accessible, le tout à quelques heures de Paris et de Lyon.* »
Démarrage des travaux en 2024

Prévus dans le courant de l'année prochaine, d'importants travaux de rénovation de la façade, de la toiture, des ouvertures, du gros œuvre, du second œuvre, des parties communes et des parties privatives vont être menés, selon les préconisations des architectes des Bâtiments de France.

Fondé il y a plus de 20 ans par Frédéric Battle, Angelys Group fait partie des quatre principaux opérateurs dans l'acquisition et la restauration d'immeubles anciens. Il réhabilite chaque année entre 120 et 150 lots et a réalisé un chiffre d'affaires de 30 millions d'euros en 2022.

Fiscalité : comment bénéficier du doublement du déficit foncier

À la faveur de la loi de finances rectificative pour 2022, la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est temporairement doublée pour les bailleurs qui font des travaux de rénovation énergétique. Voici comment en bénéficier.

Caroline CHALOIN

Cette mesure fiscale vise à encourager la rénovation énergétique des passoires thermiques, ces logements énergivores classés F ou G au titre du diagnostic de performance thermique (DPE), qui seront interdits à la location respectivement en 2025 et 2028. À partir de 2034, ce sera au tour des biens classés E.

Pour faire sortir ces logements du statut de passoire thermique, la loi de finances rectificative pour 2022 a instauré le doublement du déficit foncier pendant trois ans. Ainsi, les propriétaires bailleurs peuvent déduire de leur revenu imposable davantage de dépenses en cas de travaux de rénovation énergétique. Le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 en précise les modalités.

Un plafond rehaussé à 21 400 €

Depuis 1993, le mécanisme du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leur revenu global imposable une part des dépenses liées à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés dans les logements qu'ils louent. Les propriétaires peuvent ainsi alléger leurs impôts dès lors que les charges qui pèsent sur la location de leurs logements vides sont supérieures à

leurs revenus fonciers.

Jusqu'à présent, le plafond était de 10 700 € par an (avec la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante pendant 10 ans). Ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 € par an, sous certaines conditions.

Une incitation fiscale conditionnée à un changement de classe énergie

La mesure est conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les logements considérés comme des passoires thermiques. Ils doivent permettre de faire passer un bien classé E, F ou G à une note énergie A, B, C ou D (soit à la classe D au minimum). Une exigence alignée avec la loi Climat & résilience qui interdira la mise en location des biens les plus consommateurs d'énergie.

Les dépenses éligibles au doublement du plafond

« Seules les dépenses liées à la rénovation énergétique sont concernées par ce nouveau seuil fiscal », souligne Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux. Il s'agit « soit des travaux ponctuels d'amélioration de la performance énergétique, soit des travaux de

rénovation globale permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement, précise-t-il.

Lorsque c'est le cas, un audit énergétique préalable doit être réalisé soit par un prestataire titulaire RGE, soit par un architecte spécialement formé à la réalisation de tels audits », remarque Angelys Group. Les travaux (remplacement des fenêtres, isolation, etc.) doivent être réalisés par des professionnels portant la mention Reconnu garant de l'environnement (RGE). Ces dépenses peuvent bénéficier de l'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov'.

Deux types travaux ne sont pas éligibles : la pose d'une chaudière à très haute performance énergétique (THPE) et les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Nouveau DPE, date limite... d'autres obligations à respecter

Le bien doit être loué durant une période minimale de trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit foncier (pour bénéficier de ce mécanisme en général). Le dispositif s'applique au titre des

dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le propriétaire bailleur justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Ainsi, le bien doit passer à une classe énergétique A, B, C ou D au plus tard le 31 décembre 2025. Selon le décret, le propriétaire bailleur doit fournir à l'administration fiscale les factures et devis justifiant les travaux, et attester du changement de classe énergie en réalisant deux DPE, un avant et un après les travaux, au plus tard le 31 décembre 2025.



L'objectif de cette mesure est d'inciter les propriétaires de passoires thermiques à entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Photo AdobeStock

■



Est-ce une opportunité pour les investisseurs ?

Selon Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux, « le doublement du déficit foncier offre plusieurs avantages aux propriétaires bailleurs, notamment dans un contexte où, très rapidement, la mise en location des logements les plus énergivores (1,6 million dans le parc locatif privé en France), sera interdite. » Les propriétaires bailleurs profitent ainsi du mécanisme du déficit foncier et de son report d'une année sur l'autre qui échappe au plafonnement global des niches fiscales. « Ils renforcent la valeur écologique de leur bien, ce qui leur offre une plus-value patrimoniale pérenne », affirme-t-il.

■



Fiscalité : comment bénéficier du doublement du déficit foncier

À la faveur de la loi de finances rectificative pour 2022, la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est temporairement doublée pour les bailleurs qui font des travaux de rénovation énergétique. Voici comment en bénéficier.

Caroline CHALOIN

Cette mesure fiscale vise à encourager la rénovation énergétique des passoires thermiques, ces logements énergivores classés F ou G au titre du diagnostic de performance thermique (DPE), qui seront interdits à la location respectivement en 2025 et 2028. À partir de 2034, ce sera au tour des biens classés E.

Pour faire sortir ces logements du statut de passoire thermique, la loi de finances rectificative pour 2022 a instauré le doublement du déficit foncier pendant trois ans. Ainsi, les propriétaires bailleurs peuvent déduire de leur revenu imposable davantage de dépenses en cas de travaux de rénovation énergétique. Le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 en précise les modalités.

Un plafond rehaussé à 21 400 €

Depuis 1993, le mécanisme du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leur revenu global imposable une part des dépenses liées à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés dans les logements qu'ils louent. Les propriétaires peuvent ainsi alléger leurs impôts dès lors que les charges qui pèsent sur la location de leurs logements vides sont supérieures à

leurs revenus fonciers.

Jusqu'à présent, le plafond était de 10 700 € par an (avec la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante pendant 10 ans). Ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 € par an, sous certaines conditions.

Une incitation fiscale conditionnée à un changement de classe énergie

La mesure est conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les logements considérés comme des passoires thermiques. Ils doivent permettre de faire passer un bien classé E, F ou G à une note énergie A, B, C ou D (soit à la classe D au minimum). Une exigence alignée avec la loi Climat & résilience qui interdira la mise en location des biens les plus consommateurs d'énergie.

Les dépenses éligibles au doublement du plafond

« Seules les dépenses liées à la rénovation énergétique sont concernées par ce nouveau seuil fiscal », souligne Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux. Il s'agit « soit des travaux ponctuels d'amélioration de la performance énergétique, soit des travaux de

rénovation globale permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement, précise-t-il.

Lorsque c'est le cas, un audit énergétique préalable doit être réalisé soit par un prestataire titulaire RGE, soit par un architecte spécialement formé à la réalisation de tels audits », remarque Angelys Group. Les travaux (remplacement des fenêtres, isolation, etc.) doivent être réalisés par des professionnels portant la mention Reconnu garant de l'environnement (RGE). Ces dépenses peuvent bénéficier de l'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov'.

Deux types travaux ne sont pas éligibles : la pose d'une chaudière à très haute performance énergétique (THPE) et les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Nouveau DPE, date limite... d'autres obligations à respecter

Le bien doit être loué durant une période minimale de trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit foncier (pour bénéficier de ce mécanisme en général). Le dispositif s'applique au titre des

dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le propriétaire bailleur justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Ainsi, le bien doit passer à une classe énergétique A, B, C ou D au plus tard le 31 décembre 2025. Selon le décret, le propriétaire bailleur doit fournir à l'administration fiscale les factures et devis justifiant les travaux, et attester du changement de classe énergie en réalisant deux DPE, un avant et un après les travaux, au plus tard le 31 décembre 2025.



L'objectif de cette mesure est d'inciter les propriétaires de passoires thermiques à entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Photo AdobeStock

■



Est-ce une opportunité pour les investisseurs ?

Selon Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux, « le doublement du déficit foncier offre plusieurs avantages aux propriétaires bailleurs, notamment dans un contexte où, très rapidement, la mise en location des logements les plus énergivores (1, 6 million dans le parc locatif privé en France), sera interdite. » Les propriétaires bailleurs profitent ainsi du mécanisme du déficit foncier et de son report d'une année sur l'autre qui échappe au plafonnement global des niches fiscales. « Ils renforcent la valeur écologique de leur bien, ce qui leur offre une plus-value patrimoniale pérenne », affirme-t-il.

■



Immobilier - Fiscalité. Doublement du déficit foncier : les conditions pour en bénéficier

Caroline Chaloin

À la faveur de la loi de finances rectificative pour 2022, la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est temporairement doublée pour les bailleurs qui font des travaux de rénovation énergétique. Voici comment en...

Cette mesure fiscale vise à encourager la rénovation énergétique des passoires thermiques, ces logements énergivores classés F ou G au titre du diagnostic de performance thermique (DPE), qui seront interdits à la location respectivement en 2025 et 2028. À partir de 2034, ce sera au tour des biens classés E.

Pour faire sortir ces logements du statut de passoire thermique, la loi de finances rectificative pour 2022 a instauré le doublement du déficit foncier pendant trois ans. Ainsi, les propriétaires bailleurs peuvent déduire de leur revenu imposable davantage de dépenses en cas de travaux de rénovation énergétique. Le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 en précise les modalités.

Un plafond rehaussé à 21 400 €

Depuis 1993, le mécanisme du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leur revenu global imposable une part des dépenses liées à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés dans les logements qu'ils louent. Les propriétaires peuvent ainsi alléger leurs impôts dès lors que les charges qui pèsent sur la location de leurs logements vides sont supérieures à leurs revenus fonciers.

Jusqu'à présent, le plafond était de 10 700 € par an (avec la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante pendant 10 ans). Ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 € par an, sous certaines conditions.

Une incitation fiscale conditionnée à un changement de classe énergie

La mesure est conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les logements considérés comme des passoires thermiques. Ils doivent permettre de faire passer un bien classé E, F ou G à une note énergie A, B, C ou D (soit à la classe D au minimum). Une exigence alignée avec la loi Climat & résilience qui interdira la mise en location des biens les plus consommateurs d'énergie.

Les dépenses éligibles au doublement du plafond

« Seules les dépenses liées à la rénovation énergétique sont concernées par ce nouveau seuil fiscal », souligne Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux. Il s'agit « soit des travaux ponctuels d'amélioration de la performance énergétique, soit des travaux de rénovation globale permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement, précise-t-il. Lorsque c'est le cas, un audit énergétique préalable doit être réalisé soit par un prestataire titulaire RGE, soit par un architecte spécialement formé à la réalisation de tels audits », remarque Angelys Group.

Les travaux (remplacement des fenêtres, isolation, etc.) doivent être réalisés par des professionnels portant la mention Reconnu garant de l'environnement (RGE). Ces dépenses peuvent bénéficier de l'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov'.

Deux types de travaux ne sont pas éligibles : la pose d'une chaudière à très haute performance énergétique



(THPE) et les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Nouveau DPE, date limite... d'autres obligations à respecter

Le bien doit être loué durant une période minimale de trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit foncier (pour bénéficier de ce mécanisme en général).

Le dispositif s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le propriétaire bailleur justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Ainsi, le bien doit passer à une classe énergétique A, B, C ou D au plus tard le 31 décembre 2025.

Selon le décret, le propriétaire bailleur doit fournir à l'administration fiscale les factures et devis justifiant les travaux, et attester du changement de classe énergie en réalisant deux DPE, un avant et un après les travaux, au plus tard le 31 décembre 2025. ■



TERRITOIRES

Déficits fonciers / Investisseurs : Plafond rehaussé à 21.400 euros

Annoncé depuis plusieurs mois, ce nouveau dispositif attendait son décret qui entérine le doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global pour la période 2023-2025 pose des conditions supplémentaires. Visant à encourager la rénovation énergétique des «passoires thermiques», cette incitation fiscale suppose une organisation très spécifique pour en bénéficier. Angelys Group, acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux, décrypte tous les aspects de cette opportunité fiscale pour les propriétaires bailleurs. Depuis 1993 (loi Balladur), l'investissement locatif est encouragé par le Déficit Foncier. Ce dispositif fiscal permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leur revenu global imposable une part de « Déficit Foncier » liée à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration d'une location vide. Son mécanisme ? Les propriétaires peuvent alléger leurs impôts dès lors que les charges qui pèsent sur la location d'un logement vide sont supérieures à ses revenus fonciers. Jusqu'à présent, le plafond était de 10 700 euros par an (avec la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante, pendant 10 ans). Désormais, pour les années 2023-25, ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 euros par an. Cette incitation fiscale concerne les «passoires thermiques».

- Les travaux doivent permettre d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement ;

- Le bien doit être loué durant une période minimale de 3 ans à compter de l'année d'imputation du Déficit Foncier ;

- Les dépenses doivent être payées entre le 1er janv. 2023 et le 31 déc. 2025

- Le logement doit passer à une classe A, B, C, D, le 31 déc. 2025;

- Le propriétaire doit attester du changement de classe énergétique en réalisant deux DPE, un avant et un après les travaux, au plus tard le 31 décembre 2025. Les exigences complémentaires :

- Lorsque les travaux exécutés relèvent de ceux permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale, un audit énergétique préalable doit être réalisé soit par un prestataire titulaire du signe de qualité «RGE» - Reconnu Garant de l'Environnement, soit par un architecte spécialement formé à la réalisation de tels audits. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires du signe de qualité «RGE».. Le doublement du Déficit Foncier offre plusieurs avantages aux propriétaires bailleurs, notamment dans un contexte où, très rapidement, la mise en location des logements les plus énergivores (1,6 million dans le parc locatif privé en France), sera interdite. Les propriétaires bailleurs peuvent déduire de leurs revenus imposables (dans la limite de 21 400 euros/an), les dépenses liées à leurs travaux de rénovation. Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif. Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : les monuments historiques ainsi que des hôtels via sa filiale Angelys Resorts.



Défiscaliser avec la pierre : Malraux plutôt que Pinel Contenu réservé aux abonnés



Il représente une vente sur deux sur le marché de l'immobilier neuf. Mais il va bientôt disparaître sans être, pour le moment, remplacé. Après neuf ans de bons et loyaux services (fiscaux), le dispositif immobilier défiscalisant Pinel, lancé en septembre 2014, s'éteindra progressivement à partir de 2023. En janvier prochain, la réduction fiscale sera rabaissée, ce qui le rendra moins intéressant, surtout si l'on tient compte des prix exorbitants du neuf. L'avantage tourne clairement aux dispositifs défiscalisant dans l'ancien, Malraux en tête. Pourquoi le Pinel est-il moins attrayant ?

Jusqu'au 31 décembre 2022, celui qui achète un bien neuf pour profiter du dispositif Pinel bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu de 12 % du prix du bien s'il le met en location six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans. A compter du 1er janvier 2023, les réductions octroyées passent respectivement à 10,5 %, 15 % et 17,5 %, puis, en 2024, à 9 %, 12 % et 14 %.

C'est clairement moins intéressant, surtout si l'on prend en compte la réduction fiscale annuelle et non celle accordée sur la totalité de la période choisie. Ainsi, en 2024, celui qui décide de louer son bien pendant douze ans ne bénéficiera que de 0,66 % de réduction d'impôt Pinel par an les trois dernières années. Pas de quoi sauter au plafond...

Seuls les programmes dans les villes moyennes pourront faire, selon certains critères précis, l'objet d'une exception et conserver les anciens taux. C'est le Pinel+, un ersatz du Pinel actuel, mais avec des loyers à respecter encore plus faibles (l'une des conditions pour profiter du Pinel), donc un rendement médiocre.

De plus, la réduction appliquée au Pinel est calculée sur la double limite de 300.000 € de prix d'achat et 5.500 € par mètre carré de surface habitable. De sorte que si le prix du logement acheté est plus élevé, la réduction d'impôt ne s'appliquera pas sur le surplus ! Par exemple, pour l'achat d'un logement neuf en Pinel de 350.000 €, la réduction d'impôt (RI) ne s'appliquera pas sur le dépassement de 50.000 €. La RI peut atteindre au maximum 63.000 € étalés sur douze ans (21 % de 300.000 €).

Le Malraux est-il une bonne alternative ?

Le dispositif défiscalisant Malraux existe depuis très longtemps. En échange, là aussi, d'un avantage fiscal, le particulier acquiert cette fois un bien ancien de caractère à restaurer entièrement (le plus souvent, le promoteur spécialisé rénove l'immeuble entier) pour en améliorer franchement la performance énergétique, et ce tout en respectant les belles caractéristiques du bien (parquet, moulures, cheminées en marbre, etc.).

Vous devez louer le logement durant neuf ans au minimum, au loyer du marché (contrairement au Pinel, il n'est pas plafonné).

La réduction d'impôt est alléchante : 30 % du montant des dépenses engagées pour réaliser les travaux (sommes que vous connaissez à l'avance), dans la limite de 400.000 € (de dépenses), soit 120.000 € de réduction fiscale au total étalées sur deux à quatre ans en général, le temps de la rénovation. « La fraction de la réduction d'impôt qui ne serait pas imputée l'année de réalisation des dépenses, faute d'impôt sur le revenu suffisant est reportable sur les trois années suivantes. Elle peut donc durer sept ans au total », note Marcelina Stark, spécialiste de ce type d'opération immobilière (Angelys Group). Le Malraux est donc particulièrement incitatif fiscalement parlant.

Mais c'est aussi un bon moyen de se construire un beau patrimoine, au sens propre du terme, puisque l'objectif de ce dispositif est de restaurer des immeubles de caractère. La ville de Bordeaux, par exemple, a été en partie rénovée grâce au Malraux (et aussi au Monuments historiques, un autre dispositif défiscalisant, plus élitiste et rare).

Notre conseil

Avec sa nouvelle mouture, le Pinel a clairement perdu de son intérêt. Si vous le pouvez, car ce type d'achat demande globalement plus de budget, il veut mieux désormais vous tourner vers le Malraux.

S. M.



Immobilier. Fiscalité : comment bénéficiaire du doublement du déficit foncier?

Caroline Chaloin

À la faveur de la loi de finances rectificative pour 2022, la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est temporairement doublée pour les bailleurs qui font des travaux de rénovation énergétique. Voici comment en...

Cette mesure fiscale vise à encourager la rénovation énergétique des passoires thermiques, ces logements énergivores classés F ou G au titre du diagnostic de performance thermique (DPE), qui seront interdits à la location respectivement en 2025 et 2028. À partir de 2034, ce sera au tour des biens classés E.

Pour faire sortir ces logements du statut de passoire thermique, la loi de finances rectificative pour 2022 a instauré le doublement du déficit foncier pendant trois ans. Ainsi, les propriétaires bailleurs peuvent déduire de leur revenu imposable davantage de dépenses en cas de travaux de rénovation énergétique. Le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 en précise les modalités.

Un plafond rehaussé à 21 400 €

Depuis 1993, le mécanisme du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leur revenu global imposable une part des dépenses liées à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés dans les logements qu'ils louent. Les propriétaires peuvent ainsi alléger leurs impôts dès lors que les charges qui pèsent sur la location de leurs logements vides sont supérieures à leurs revenus fonciers.

Jusqu'à présent, le plafond était de 10 700 € par an (avec la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante pendant 10 ans). Ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 € par an, sous certaines conditions.

Une incitation fiscale conditionnée à un changement de classe énergie

La mesure est conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les logements considérés comme des passoires thermiques. Ils doivent permettre de faire passer un bien classé E, F ou G à une note énergie A, B, C ou D (soit à la classe D au minimum). Une exigence alignée avec la loi Climat & résilience qui interdira la mise en location des biens les plus consommateurs d'énergie.

Les dépenses éligibles au doublement du plafond

« Seules les dépenses liées à la rénovation énergétique sont concernées par ce nouveau seuil fiscal », souligne Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux. Il s'agit « soit des travaux ponctuels d'amélioration de la performance énergétique, soit des travaux de rénovation globale permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement, précise-t-il. Lorsque c'est le cas, un audit énergétique préalable doit être réalisé soit par un prestataire titulaire RGE, soit par un architecte spécialement formé à la réalisation de tels audits », remarque Angelys Group.

Les travaux (remplacement des fenêtres, isolation, etc.) doivent être réalisés par des professionnels portant la mention Reconnu garant de l'environnement (RGE). Ces dépenses peuvent bénéficier de l'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov'.

Deux types de travaux ne sont pas éligibles : la pose d'une chaudière à très haute performance énergétique



(THPE) et les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Nouveau DPE, date limite... d'autres obligations à respecter

Le bien doit être loué durant une période minimale de trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit foncier (pour bénéficier de ce mécanisme en général).

Le dispositif s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le propriétaire bailleur justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Ainsi, le bien doit passer à une classe énergétique A, B, C ou D au plus tard le 31 décembre 2025.

Selon le décret, le propriétaire bailleur doit fournir à l'administration fiscale les factures et devis justifiant les travaux, et attester du changement de classe énergie en réalisant deux DPE, un avant et un après les travaux, au plus tard le 31 décembre 2025. ■



L'investissement locatif optimisé en Pinel grâce à deux dispositifs cumulés : le Pinel Ancien et le Déficit Foncier



Quid du Pinel + ? Ce dispositif conserve les avantages fiscaux de la Loi Pinel initiale selon la période de location du bien (12% de réduction d'impôt pour 6 ans, 18% pour 9 ans et 21% sur 12 ans). Logements situés dans un quartier prioritaire de la ville, espaces extérieurs imposés, double exposition pour les grands biens... Autant de contraintes qui limitent le nombre de biens éligibles au Pinel +.

L'addition Pinel Ancien + Déficit Foncier

Le Pinel Ancien a les mêmes avantages fiscaux que le Pinel neuf pour des logements à rénover. Sa spécificité : il se cumule, pour une partie des travaux, avec le Déficit Foncier. Les avantages des deux régimes s'additionnent. L'investisseur avec des bénéfices fonciers diminue sa pression fiscale dès l'année d'acquisition de son bien et celui sans bénéfices fonciers profite de la déduction maximale de 10.700 euros du revenu global. Le tout offre un avantage fiscal avant la livraison de l'immeuble et enclenche, ensuite, l'avantage du Pinel Ancien. Avec le Pinel Ancien, les travaux éligibles sont ceux qui donnent au bien les caractéristiques d'un logement décent avec au moins 6 des performances techniques (l'arrêté du 19 déc. 2003 et Art 6 loi du 06/07/1989). Il offre une réduction d'impôts, selon la durée de location de 10,5% pour 6 ans, 15% pour 9 ans et 17,5% pour 12 ans sur 2023. Cette réduction est calculée sur le foncier et sur une partie des travaux de réhabilitation des parties privatives et communes (base globale à 5.500 euros/m²). Côté Déficit Foncier, les travaux de réparation, d'amélioration et d'entretien sont déductibles des revenus fonciers et reportables sur 10 ans. L'excédent de travaux déductibles sur les revenus fonciers peut s'imputer sur le revenu global à hauteur de 10.700 euros. Le reliquat éventuel peut être reporté pendant 10 ans. L'avantage fiscal est immédiat et hors plafonnement des niches fiscales. Ainsi, l'investisseur cumule les avantages fiscaux du Pinel Ancien et réalise une opération en déficit foncier pour réduire son revenu global et/ou diminuer tout ou partie de son bénéfice foncier existant.



Déficit foncier : décryptage du décret sur le doublement du plafond

- 3 juin 2023
- par Isabelle DAHAN

Le décret n°2023-297 du 21 avril 2023 officialise le doublement du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global pour la période 2023-2025. Cette mesure vise à inciter la rénovation énergétique des "passoires thermiques" et apporte des conditions supplémentaires pour en bénéficier. Angelys Group, un acteur clé dans la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux, analyse en détail toutes les implications de cette opportunité fiscale pour les propriétaires bailleurs.

Sommaire :

- Déficit foncier : un nouveau plafond rehaussé à 21 400 euros
- Des conditions spécifiques pour encourager la rénovation énergétique
- Bénéficiaire de ce nouveau seuil fiscal du déficit foncier : rappel des différentes obligations
- Déficit foncier : des critères supplémentaires pour garantir la qualité des travaux
- Doublement du plafond du Déficit Foncier : pourquoi est-ce une opportunité pour les investisseurs ?

Déficit foncier : un nouveau plafond rehaussé à 21 400 euros

Depuis 1993, la loi Balladur encourage l'investissement locatif à travers le dispositif fiscal du Déficit Foncier. En effet, cette mesure permet aux propriétaires bailleurs de déduire une partie des dépenses liées aux travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration de leur location vide de leur revenu global imposable.

Jusqu'à présent, le plafond était fixé à 10 700 euros par an. Avec, en plus, la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante pendant 10 ans.

Toutefois, une évolution majeure vient d'être introduite pour les années 2023-2025.

Puisque ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 euros annuels.

> Consultez notre article sur : Défiscalisation immobilière : Décryptage des dernières actualités fiscales

Des conditions spécifiques pour encourager la rénovation énergétique



Déficit foncier : un nouveau plafond rehaussé à 21 400 euros

Cette augmentation du plafond d'imputation du déficit foncier est étroitement liée à la rénovation énergétique des logements qualifiés de "passoires thermiques". Notons que

ces biens, classés en catégories énergétiques E, F ou G, sont parmi les plus énergivores.

Ainsi, pour bénéficier de cette incitation fiscale, les propriétaires devront effectuer des travaux de rénovation énergétique. Et, cela en vue d'améliorer la performance énergétique de leurs logements.

L'objectif est clair : faire passer ces biens au minimum en classe énergétique D, conformément à la loi "Climat & Résilience". À partir de 2025, la mise en location des biens classés G sera interdite, suivie par les biens classés F dès 2028.

Bénéficiaire de ce nouveau seuil fiscal du déficit foncier : rappel des différentes obligations

Avec l'entrée en vigueur du nouveau seuil fiscal, il est essentiel de connaître les différentes obligations auxquelles les propriétaires bailleurs doivent se conformer. Outre le fait que seules les dépenses liées à la rénovation énergétique sont considérées, voici un rappel des principaux critères à respecter :

Travaux d'économie d'énergie spécifiques

Les travaux éligibles sont soit des :

- améliorations ponctuelles visant à accroître la performance énergétique,
- rénovations globales permettant d'atteindre une économie d'énergie d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement.

Durée minimale de location de 3 ans

Le bien doit être loué pendant une période minimale de 3 ans à partir de l'année d'imputation du Déficit Foncier. Il faut donc s'engager sur cette durée pour pouvoir bénéficier pleinement de l'avantage fiscal.

Période de paiement des dépenses liées à la performance énergétique

Les dépenses liées aux travaux de rénovation énergétique seront réglées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Il est essentiel de respecter cette période pour être éligible au nouveau seuil fiscal.

Atteindre une classe énergétique A, B, C ou D

Le logement concerné doit atteindre au plus tard le 31 décembre 2025 une classe énergétique A, B, C ou D. Ainsi, les travaux seront réalisés pour améliorer la performance énergétique du bien et atteindre ce niveau requis.

Certification du changement de classe énergétique

Le propriétaire doit fournir une attestation du changement de classe énergétique en effectuant deux diagnostics de performance énergétique (DPE). Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement en estimant sa consommation moyenne annuelle au m² ; cette consommation théorique, ne tenant pas compte des choix ou contraintes des occupants, est dite « conventionnelle ».

La classe A (RT2012) correspond aux logements construits récemment ou rénovés à un niveau très ambitieux. Les classes F et G correspondent, quant à elles, à des logements sans isolation présentant des problèmes d'étanchéité à l'air et/ou des systèmes de chauffage obsolètes ou défectueux. " data-gt-translate-attributes="{\" attribute\":\"data-cmtooltip\", \"format\":\"html\"}"/>DPE). Un avant les travaux et un après les travaux. Cette certification doit être réalisée au plus tard le 31 décembre 2025.

En respectant ces obligations, les propriétaires bailleurs pourront pleinement bénéficier de l'incitation fiscale du déficit foncier et maximiser les avantages offerts par le nouveau seuil fiscal.

Déficit foncier : des critères supplémentaires pour garantir la qualité des travaux

Suite à la publication du décret, des exigences complémentaires sont à estimer pour garantir la qualité des travaux de rénovation énergétique. Voici les principaux critères à

observer :

Audit énergétique préalable pour les travaux de performance énergétique globale

Lorsque les travaux réalisés visent à atteindre une performance énergétique globale, un audit énergétique doit être réalisé au préalable. Ce diagnostic doit être effectué soit par :

- un prestataire titulaire du label de qualité "RGE" (Reconnu Garant de l'Environnement), un Architecte est doté d'un diplôme reconnu par l'état et inscrit au tableau de l'ordre des Architectes . La profession d'architecte est régie par la loi du 3 janvier 1977 et par plusieurs décrets d'application dont celui du 20 mars 1980 (règles déontologiques de la profession). L'architecte a pour fonction de concevoir et d'établir un projet de construction ou un programme de rénovation, d'en préparer, diriger et contrôler la mise en oeuvre et les coûts. Le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction ou transformation soumise à une demande de permis de construire et portant sur une surface de plancher de plus de 150 m².
- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016
- Décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016

" data-gt-translate-attributes="{\"attribute\":\"data-cmtooltip\",=\"\"

\"format\":\"html\"}]=\"\">architecte spécialement formé à la réalisation de ces audits.

Cette mesure vise à s'assurer de l'efficacité des travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique du logement.

Faire appel à des entreprises titulaires du signe de qualité "RGE" pour les travaux

Pour bénéficier de l'incitation fiscale liée au nouveau seuil fiscal, des entreprises "RGE" doivent réaliser les travaux. Ce label garantit le professionnalisme et les compétences des entreprises en matière de rénovation énergétique. Faire appel à ces professionnels qualifiés contribue à assurer la qualité des travaux effectués.

Doublement du plafond du Déficit Foncier : pourquoi est-ce une opportunité pour les investisseurs ?

La location des logements les plus énergivores sera rapidement interdite. Dans ce contexte, le doublement du Déficit Foncier représente une réelle opportunité pour les investisseurs immobiliers. En effet, cette mesure offre plusieurs avantages aux propriétaires bailleurs soucieux de rentabiliser leur patrimoine tout en contribuant à la transition énergétique.

Déduction des dépenses de rénovation des revenus imposables

Grâce au doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers, les propriétaires bailleurs peuvent déduire de leurs revenus imposables, dans la limite de 21 400 euros par an, les dépenses liées aux travaux de rénovation énergétique. En cela, cette déduction fiscale constitue un avantage financier significatif. Elle leur permet de réduire la charge fiscale et d'optimiser la rentabilité de l'investissement locatif.

Mécanisme du déficit foncier et report d'une année sur l'autre

En plus de la déduction des dépenses de rénovation, les propriétaires bénéficient du mécanisme du déficit foncier. Ce dispositif permet de reporter d'une année sur l'autre l'excédent de déficit. Ils échappent ainsi au plafonnement global des niches fiscales. C'est pourquoi, cette plus grande souplesse dans la gestion fiscale contribue à optimiser les économies d'impôt pour les investisseurs immobiliers.

Valorisation écologique et plus-value patrimoniale

De plus, en réalisant des travaux de rénovation énergétique, les propriétaires bailleurs renforcent la valeur écologique de leur bien immobilier. À cet effet, cette amélioration de la performance énergétique répond aux enjeux environnementaux. Mais, elle offre également une plus-value patrimoniale pérenne.

D'ailleurs, les locataires recherchent de plus en plus des logements rénovés et économes en énergie. Ce qui peut se traduire par des loyers plus attractifs et une

valorisation accrue du bien sur le marché immobilier.

Le doublement du Déficit Foncier constitue donc une opportunité stratégique pour les investisseurs immobiliers. Ce dispositif leur permet de bénéficier d'avantages fiscaux conséquents. De plus, ils rentabilisent leur investissement locatif et valorisent leur patrimoine tout en contribuant à la transition énergétique.



Un nouveau plafond rehaussé à 21.400 euros

Depuis 1993 (loi Balladur), l'investissement locatif est encouragé par le Déficit Foncier. Ce dispositif fiscal permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leur revenu global imposable une part de «Déficit Foncier» liée à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration d'une location vide. Son mécanisme ? Les propriétaires peuvent alléger leurs impôts dès lors que les charges qui pèsent sur la location d'un logement vide sont supérieures à ses revenus fonciers. Jusqu'à présent, le plafond était de 10 700 euros par an (avec la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante, pendant 10 ans). Désormais, pour les années 2023-2025, ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 euros par an. Cette incitation fiscale est conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les logements caractérisés «passoires thermiques». En d'autres termes, les biens les plus énergivores, c'est à dire ceux dont la classe énergétique affiche « E », « F » ou « G » devront, après travaux, passer au

minimum en classe « D ». Une exigence alignée avec la loi « Climat & Résilience » qui interdira la mise en location de biens classés G à partir de 2025 et ceux classés F dès 2028.

Bénéficiaire de ce nouveau seuil fiscal : rappel des différentes obligations Au-delà du fait que seules les dépenses liées à la rénovation énergétique sont concernées par ce nouveau seuil fiscal, d'autres obligations sont à connaître :

- Les travaux d'économie d'énergie concernés sont, soit des travaux ponctuels d'amélioration de la performance énergétique ou soit des travaux de rénovation globale permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement ;
- Le bien doit être loué durant une période minimale de 3 ans à compter de l'année d'imputation du Déficit Foncier ;
- Les dépenses des travaux en lien avec la performance énergétique doivent être payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025 ;

Présent dans les plus grandes villes, Angelys Group offre une expérience de plus de 180 opérations de restauration depuis sa création auxquelles s'ajoutent la cinquantaine de réhabilitations chaque année. Structure indépendante, l'enseigne maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement et répond à des attentes spécifiques : les monuments historiques et hôtels via sa filiale Angelys Resorts.



Doublement du plafond du déficit Foncier : Angelys Group décrypte l'opportunité fiscale

Annoncé depuis plusieurs mois, ce nouveau dispositif attendait son décret. Et il était urgent d'attendre sa parution car le décret n°2023-297 du 21 avril 2023 qui entérine le doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global pour la période 2023-25 pose des conditions supplémentaires. Visant à encourager la rénovation énergétique des « passoires thermiques », cette incitation fiscale suppose une organisation très spécifique pour en bénéficier. Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux, décrypte les aspects de cette opportunité fiscale pour les propriétaires bailleurs.

- Le logement doit passer à une classe énergétique A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025 ;

- Le propriétaire doit attester du changement de classe énergétique en réalisant deux DPE, un avant et un après les travaux, au plus tard le 31 décembre 2025.

Les exigences complémentaires à la suite du décret

- Lorsque les travaux exécutés relèvent de ceux permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale, un audit énergétique préalable doit être réalisé soit par un prestataire titulaire du signe de qualité «RGE» - Reconnu Garant de l'Environnement, soit par un architecte spécialement formé à la réalisation de tels audits.

- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires du signe

de qualité «RGE». Pourquoi est-ce une opportunité pour les investisseurs ? Le doublement du Déficit Foncier offre plusieurs avantages aux propriétaires bailleurs, notamment dans un contexte où, très rapidement, la mise en location des logements les plus énergivores (1,6 million dans le parc locatif privé en France), sera interdite. Les propriétaires bailleurs bénéficient :

- Ils peuvent déduire de leurs revenus imposables (dans la limite de 21 400 euros/an), les dépenses liées à leurs travaux de rénovation ;

- Ils profitent du mécanisme du déficit foncier et de son report d'une année sur l'autre qui échappe au plafonnement global des niches fiscales ;

- Ils renforcent la valeur écologique de leur bien, ce qui leur offre une plus-value patrimoniale pérenne



Immobilier - Fiscalité. Doublement du déficit foncier : comment en bénéficier ?

Caroline Chaloin

À la faveur de la loi de finances rectificative pour 2022, la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est temporairement doublée pour les bailleurs qui font des travaux de rénovation énergétique. Voici comment en...

Cette mesure fiscale vise à encourager la rénovation énergétique des passoires thermiques, ces logements énergivores classés F ou G au titre du diagnostic de performance thermique (DPE), qui seront interdits à la location respectivement en 2025 et 2028. À partir de 2034, ce sera au tour des biens classés E.

Pour faire sortir ces logements du statut de passoire thermique, la loi de finances rectificative pour 2022 a instauré le doublement du déficit foncier pendant trois ans. Ainsi, les propriétaires bailleurs peuvent déduire de leur revenu imposable davantage de dépenses en cas de travaux de rénovation énergétique. Le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 en précise les modalités.

Un plafond rehaussé à 21 400 €

Depuis 1993, le mécanisme du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leur revenu global imposable une part des dépenses liées à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés dans les logements qu'ils louent. Les propriétaires peuvent ainsi alléger leurs impôts dès lors que les charges qui pèsent sur la location de leurs logements vides sont supérieures à leurs revenus fonciers.

Jusqu'à présent, le plafond était de 10 700 € par an (avec la possibilité de reporter l'excédent sur le revenu global de l'année suivante pendant 10 ans). Ce seuil est doublé et rehaussé à 21 400 € par an, sous certaines conditions.

Une incitation fiscale conditionnée à un changement de classe énergie

La mesure est conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les logements considérés comme des passoires thermiques. Ils doivent permettre de faire passer un bien classé E, F ou G à une note énergie A, B, C ou D (soit à la classe D au minimum). Une exigence alignée avec la loi Climat & résilience qui interdira la mise en location des biens les plus consommateurs d'énergie.

Les dépenses éligibles au doublement du plafond

« Seules les dépenses liées à la rénovation énergétique sont concernées par ce nouveau seuil fiscal », souligne Angelys Group, acteur de la restauration d'immeubles anciens associés à des dispositifs fiscaux. Il s'agit « soit des travaux ponctuels d'amélioration de la performance énergétique, soit des travaux de rénovation globale permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation initiale du logement, précise-t-il. Lorsque c'est le cas, un audit énergétique préalable doit être réalisé soit par un prestataire titulaire RGE, soit par un architecte spécialement formé à la réalisation de tels audits », remarque Angelys Group.

Les travaux (remplacement des fenêtres, isolation, etc.) doivent être réalisés par des professionnels portant la mention Reconnu garant de l'environnement (RGE). Ces dépenses peuvent bénéficier de l'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov'.

Deux types travaux ne sont pas éligibles : la pose d'une chaudière à très haute performance énergétique



(THPE) et les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Nouveau DPE, date limite... d'autres obligations à respecter

Le bien doit être loué durant une période minimale de trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit foncier (pour bénéficier de ce mécanisme en général).

Le dispositif s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le propriétaire bailleur justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Ainsi, le bien doit passer à une classe énergétique A, B, C ou D au plus tard le 31 décembre 2025.

Selon le décret, le propriétaire bailleur doit fournir à l'administration fiscale les factures et devis justifiant les travaux, et attester du changement de classe énergie en réalisant deux DPE, un avant et un après les travaux, au plus tard le 31 décembre 2025. ■



L'hôtel des Pyrénées à Font-Romeu, l'adresse mythique des Pyrénées Catalanes

Datant des années 30, et disposant dans la station de Font-Romeu d'une vue panoramique imprenable sur la chaîne ensoleillée des Pyrénées, cet hôtel historique, à l'architecture si singulière, a cependant pris de la patine et quelques outrages du temps. Il va très bientôt profiter d'une belle cure de jouvence, sous l'égide d'Angelys Resort, l'actuel propriétaire de l'établissement.

Par Richard Bayon

Rencontre avec Fanny Gaucher, directrice générale du Groupe



Au sud de la France, les Pyrénées Catalanes dévoilent entre lacs étincelants et sommets escarpés, les couleurs éclatantes d'une montagne sauvage, authentique et préservée @ OT Font-Romeu.

Angelys Resorts Hôtels & Résidences, filiale à 100% d'Angelys Group a débuté ces activités, il y a bientôt sept ans. Le Groupe est bien connu, notamment dans la

moitié sud de la France, pour son expertise dans la restauration d'immeubles anciens et ce depuis plus de 20 ans.

Angelys Resorts Hôtels & Résidences rénove, gère et assure la gestion opérationnelle des hôtels et résidences sur plusieurs destinations. C'est à la fois un créateur de nouveaux établissements, un gestionnaire d'hôtels, et un développeur. Riche d'une longue expérience dans le monde de l'hôtellerie en France et à l'international, Angelys Resorts Hôtels & Résidences est placé sous la responsabilité de Fanny Gaucher, sa directrice Générale. Son travail consiste à assurer trois grandes missions au service des acteurs hôteliers : les études de faisabilité, la gestion opérationnelle et le développement commercial.



En plein cœur du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, Font-Romeu est un village typiquement cerdan perché entre 1200 et 1800 mètres d'altitude @ OT Font-Romeu.

Pouvez-vous nous rappeler les domaines d'expertise du Groupe Angelys Resorts ?





Fanny Gaucher, directrice générale du Groupe @ Loïck Ducret.

Fanny Gaucher, directrice générale du Groupe : Nous réalisons des études de faisabilité et d'implantation, indispensables pour sécuriser et enclencher la création ou la reprise d'entreprises du secteur hôtelier. L'analyse des besoins, des cibles va être déterminante, pour proposer la bonne gamme de produits et de services, pratiquer le juste prix, et ainsi élaborer une communication percutante et appliquer la bonne stratégie commerciale. Notre autre domaine d'expertise est la gestion opérationnelle d'un établissement. En pilotant la gestion quotidienne de nos hôtels, nous optimisons les performances globales du parc qui nous est confié, de façon à engranger la satisfaction au quotidien de nos clients. Notre Groupe est vigilant sur l'e-réputation et sa rentabilité pour optimiser ainsi les rendements des investissements réalisés. Notre équipe peut également accompagner les investisseurs dans la gestion de leurs hôtels, en mandat « clé-en-main » ou en conseil sur-mesure. (ex : Hôtel Mas de Gaujac, The Original's Hôtel Hippocampe). Vient alors, la phase clé du développement commercial, dans les domaines aussi variés que stratégiques tels que les ventes, le marketing digital, le revenue management, ou encore la distribution.

Qu'est-ce qui vous a incité à rénover l'hôtel des Pyrénées à Font-Romeu ?

Angelys Group est spécialisé dans la restauration d'Immeubles anciens comme cet hôtel mythique de Font Romeu. Nous reproduisons le même schéma sur les hôtels avec d'importants Investissements. Nous réhabilitons des hôtels anciens afin de leur donner une « nouvelle jeunesse » en respectant les normes et standards requis. Nos établissements sont réputés pour leur aspect cocooning et le bien-être qui s'en dégage, tant au niveau de la décoration que de l'accueil et du service.



L'hôtel des Pyrénées à Font-Romeu en hiver @ Loïck Ducret.

Où sont situés vos hôtels à ce jour ?

Côté Montagne,

il y a la Résidence les Esplaneilles, une Résidence de Tourisme *** de 24 appartements situées à Formiguères et bien sûr l'hôtel des Pyrénées (Hôtel-Restaurant) à Font-Romeu, un hôtel 3*étoiles de 35 chambres. Ils sont situés tous les deux dans le magnifique département des Pyrénées Orientales (66).

Côté Ville, Le Quality Hôtel Toulouse centre *** de 31 Chambres qui est situé en plein

centre-ville. Enfin, nous détenons en mandat de gestion, deux établissements : l'hôtel restaurant Mas de Gaujac, 3 étoiles de 21 Chambres et L'Originals Hôtel Hippocampe 3 étoiles de 55 chambres à Balaruc à proximité de Sète (34).



Symbole du pays Catalan dont il arbore fièrement les couleurs sang et or, le Canari, le plus haut chemin de fer à voie métrique d'Europe, relie à un rythme débonnaire et nonchalant, Villefranche-de-Conflent à Latour-de-Carol sur un peu plus de 62 km @ OT Font-Romeu, Angelys Resort.

Quels sont vos prochains projets en cours ?

Tout d'abord, il faudra suivre l'ouverture très prochaine de l'hôtel 4**** le V à Bordeaux

de 39 chambres, place de la Victoire.

En dépit des nombreux obstacles, auxquels nous avons été confrontés depuis la pandémie de Covid, notamment sur la rénovation du bâtiment, nous arrivons au bout et espérons ouvrir pour cet été ! Ce sera un Boutique hôtel dans le centre de Bordeaux, ce qui renforcera notre présence dans cette métropole devenue au fil des années de plus en plus attractive. Un autre projet d'envergure est aussi en cours à Nice. Il s'agit de l'hôtel NCA 4 étoiles à Nice (anciennement hôtel Anis) qui se trouve non loin de l'aéroport et du futur Palais des Expositions. Tout autour, et faisant partie intégrante de l'hôtel, et du projet de restauration, sera créé un somptueux espace paysager, luxuriant, mêlant une végétation variée, palmiers, oliviers, agrumes, épicea. Une véritable Oasis du Sud !

Au milieu de ce jardin, nous créerons un pavillon dédié au bien-être, avec salle de sport, yoga et spa. Ce havre de Paix sera pensé comme une « *tea house* » (maison de thé japonaise), mais en version contemporaine, dont la structure, faite de parois vitrées, offrira une éblouissante vue sur le jardin verdoyant. Une façon de faire alliance entre architecture et nature.

En savoir plus :<https://www.angelys-resort.com>





Ouverture très prochaine de l'hôtel 4**** le V à Bordeaux de 39 chambres, place de la Victoire. Un autre projet d'envergure est aussi en cours à Nice. Il s'agit de l'hôtel NCA 4 étoiles à Nice (anciennement hôtel Anis) @ Angelys Resort, OT Font-Romeu, Richard Bayon.



Immobilier : nos conseils pour choisir le bon régime Pinel dans le neuf



Par Challenges.fr le 14.05.2023 à 14h00 Lecture 7 min. Abonnés

Immobilier, investir en terrain complexe. Depuis le 1^{er} janvier, ce dispositif d'incitation fiscale a évolué, et s'est doublé d'un Pinel + favorisant les logements vertueux écologiquement ou socialement. Notre comparatif et nos calculs pour en comprendre les avantages.



Entre Pinel et Pinel +, les règles du crédit d'impôt pour l'achat des logements neufs mis à la location ont changé.

Mourad ALLILI/SIPA

Pour investir dans le neuf en bénéficiant d'un avantage fiscal, il existe, depuis le 1^{er} janvier, non pas un, mais deux dispositifs: le Pinel et le Pinel +. Dans le cadre du Pinel, les avantages fiscaux accordés selon la durée de mise en location ont été réduits. L'opération ouvre désormais droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 10,5% du montant de l'achat en cas d'engagement sur six ans, 15% sur neuf ans et 17,5% sur douze ans, contre 12%, 18% et 21% auparavant.

Et ce n'est pas fini: les taux seront à nouveau baissés en 2024 pour atteindre 9%, 12% et 14%. Les autres conditions (localisation en zone A bis, A ou B1, plafonds de loyer et de ressources du locataire, etc.) perdurent, tout comme la limite globale de l'investissement (300.000 euros ou 5.500 euros le mètre carré) pour le calcul de la réduction d'impôt.

En 2023, l'avantage fiscal Pinel maximum atteint 52.500 euros (17,5% de 300.000 euros) sur douze ans, contre 63.000 euros précédemment, soit une réduction d'impôt de 4.375 euros par an.

Lire aussi *Héritage, ISF, aides à domicile... Ces niches fiscales dans le viseur des députés*

Exigences restrictives

Il est cependant possible de continuer à bénéficier d'une carotte fiscale plein pot grâce au Pinel +, entré en vigueur cette année. Mais seuls certains logements y sont éligibles: ils doivent répondre à des critères de localisation (quartiers prioritaires de la politique de la ville) ou de normes énergétiques et de qualité (surface minimale par typologie, espaces privatifs extérieurs...). La réduction d'impôt sur le revenu reste alors de 12% sur six ans, 18% sur neuf ans ou 21% sur douze ans.

"L'offre de logements remplissant les critères du Pinel + est très réduite, elle représente moins de 7% du marché", estime Farid Ailam, fondateur du cabinet de gestion de patrimoine Valorem. Un constat partagé par Marianne Gallion, responsable du pôle immobilier du cabinet Pierres by Cristal: "L'augmentation des prix des matières premières et la raréfaction du foncier, couplées aux complexités liées à ces nouvelles exigences, réduisent nécessairement l'offre éligible à ce nouveau dispositif."

Pour ces deux biens éligibles au Pinel +, nous avons comparé l'avantage fiscal à celui qui aurait été obtenu avec du Pinel classique. L'écart cumulé correspond au gain du Pinel + par rapport au Pinel. (Source: Cogedim)

Le promoteur Vinci Immobilier propose ainsi 270 lots à la vente en Pinel +, prévus notamment à Aulnay-sous-Bois, Aubervilliers, Guyancourt et Meaux, sur un total de 2.300 biens à vendre éligibles au Pinel. Tous sont situés dans des quartiers prioritaires. "Nous souhaitons développer des programmes en Pinel + en dehors des quartiers prioritaires, mais cela nécessite d'intégrer de multiples contraintes supplémentaires dans la construction, qui renchérisent le coût d'environ 10%", indique Olivier Chatelin-Malherbe, directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel à Vinci Immobilier. Ainsi, ces logements doivent respecter la norme environnementale RE 2020 et présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe A. "Or la définition du DPE est mouvante, ce qui crée une incertitude sur la capacité d'un projet à être bel et bien éligible au régime Pinel + à terme", ajoute-t-il.

Lire aussi *La part des passoires thermiques sur le marché reste stable en 2022*

Prix renchérissés

De son côté, Bouygues Immobilier propose 250 biens éligibles au Pinel +, dont 85% répondant aux normes énergétiques et de confort. "Pour chacun de nos programmes en cours hors quartiers prioritaires, nous avons étudié l'opportunité de les basculer vers le Pinel +. Cela a été fait pour une trentaine de programmes", indique Olivier Durix,

directeur général des offres et clients de Bouygues Immobilier. Outre la performance énergétique, les appartements doivent répondre à des critères de confort, comme une surface habitable minimale de 28 m² pour un studio ou de 45 m² pour un 2-pièces, un balcon (au moins 3 m² pour un studio ou un 2-pièces), et une double orientation pour les logements à partir de trois pièces. Tous ces critères cumulés contribuent à renchérir les prix, alors que les loyers des biens éligibles au Pinel + restent soumis au même plafond au mètre carré que ceux éligibles au régime Pinel, ce qui réduit le rendement.

Faut-il, dans ce cas, préférer une opération en Pinel + ou en Pinel ? En guise de réponse, il faut regarder si l'avantage fiscal supplémentaire compense l'écart de prix. Un calcul à réaliser au cas par cas. "Attention: les biens en Pinel + hors quartiers prioritaires seront livrés plus tard, ce qui décale le bénéfice de l'avantage fiscal. Nous pensons donc qu'il est aujourd'hui préférable de choisir un bien en Pinel", indique Farid Ailam.

Lire aussi Dans quelles villes réaliser un investissement locatif en Pinel?

Investir dans le neuf nécessite par ailleurs de prendre toutes ses précautions, car le contexte n'est pas porteur. D'après la Fédération des promoteurs immobiliers, les ventes de logements neufs à des investisseurs particuliers ont baissé de 26% sur un an en 2022. Le marché souffre de la difficulté de ces derniers à obtenir un financement, compte tenu de la hausse des taux des crédits immobiliers qui ont triplé depuis l'an dernier. Résultat: "Le taux de désistement est passé de 37% au premier trimestre 2022 à 41% au premier trimestre 2023, en majorité car les clients peinent à obtenir un emprunt", constate Olivier Durix.

De plus, "le marché étant ralenti, il faut être vigilant sur la faisabilité des opérations: l'acte de vente pourra-t-il être signé en temps et en heure? D'autres points sont aussi à surveiller, comme le bon déroulement des travaux et des livraisons", souligne Marianne Gal-lion. Un risque balayé par les promoteurs: "Nous ne mettons en vente les projets qu'une fois les permis de construire obtenus et purgés de tous recours", rappelle Olivier Chatelin-Malherbe.

Remise de promoteurs

Pour relancer la demande, les promoteurs se sont lancés depuis quelques mois dans des campagnes de communication sur leurs biens éligibles au Pinel. Les investisseurs bénéficient ainsi de remises allant de 1.500 euros à 3.000 euros par pièce, soit entre 4.500 euros et 9.000 euros pour un 3-pièces par exemple. Certains promoteurs remboursent les frais de notaire ou offrent une cuisine aménagée. Cela revient à obtenir une remise de l'ordre de 2 ou 3%.

De quoi décider les acheteurs indécis? Certains pourraient au contraire être tentés d'attendre une baisse des prix plus franche. "Je ne sais pas s'ils auront baissé en fin d'année. En revanche, il est certain que les taux de crédit, eux, auront continué d'augmenter", estime Farid Ailam.

Coup double dans l'ancien avec le déficit foncier

Le dispositif Pinel ne concerne pas que le neuf: il est aussi possible d'en bénéficier en achetant un logement dans l'ancien, à condition d'investir dans un bien jugé inhabitable en l'état et de le réhabiliter intégralement. L'opération peut être optimisée en la couplant avec un déficit foncier.

Concrètement, la réduction d'impôt est calculée sur la base du prix du bien et des travaux d'amélioration. "D'autres travaux, portant notamment sur la réparation des parties communes, s'imputent quant à eux sur les revenus fonciers de l'investisseur", précise Marcelina Stark, directrice générale associée d'Angelys Group, qui propose une dizaine d'immeubles dans les centres-villes d'Avignon, Bordeaux, Marseille et Sète. Ces frais viennent généralement réduire à zéro le bénéfice foncier, et l'excédent est reportable sur le revenu global de l'investisseur dans la limite de 10.700 euros. "Ce

plafond a été doublé par la loi de finances pour 2023, mais nous sommes en attente du décret d'application", indique Marcelina Stark.



Projet de rénovation d'un immeuble à Bordeaux. Une opération incluant du déficit foncier réalisée par Angelys Group. Photo DR

Par Agnès Lambert

Dossier *immobilier*

Choisir le bon régime Pinel dans le neuf

Depuis le 1^{er} janvier, ce dispositif d'incitation fiscale a évolué, et s'est doublé d'un Pinel+ favorisant les logements vertueux écologiquement ou socialement. Notre comparatif et nos calculs pour en comprendre les avantages.

Pour investir dans le neuf en bénéficiant d'un avantage fiscal, il existe, depuis le 1^{er} janvier, non pas un, mais deux dispositifs : le Pinel et le Pinel+. Dans le cadre du Pinel, les avantages fiscaux accordés selon la durée de mise en location ont été réduits. L'opération ouvre désormais droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 10,5% du montant de l'achat en cas d'engagement sur six ans, 15% sur neuf ans et 17,5% sur douze ans, contre 12%, 18% et 21% auparavant. Et ce n'est pas fini : les taux seront à nouveau baissés en 2024 pour atteindre 9%, 12% et 14%. Les autres conditions (localisation en zone A bis, A ou B1, plafonds de loyer et de ressources du locataire, etc.) perdurent, tout comme la limite globale de l'investissement (300 000 euros ou 5 500 euros le mètre carré) pour le calcul de la réduction d'impôt. En 2023, l'avantage fiscal Pinel maximum atteint 52 500 euros (17,5% de 300 000 euros) sur douze ans, contre 63 000 euros précédemment, soit une réduction d'impôt de 4 375 euros par an.

Exigences restrictives

Il est cependant possible de continuer à bénéficier d'une carotte fiscale plein pot grâce au Pinel+, entré en vigueur cette année. Mais seuls certains logements y sont éligibles : ils doivent répondre à des critères de localisation (quartiers prioritaires de la politique de la ville) ou de normes énergétiques et de qualité (surface minimale par typologie, espaces privatifs extérieurs...). La réduction d'impôt sur le revenu reste alors de 12% sur six ans, 18% sur neuf ans ou 21% sur douze ans. « L'offre de logements remplissant

Un 2-pièces de 46 m² au sein du programme Les Jardins de Beauvoir (Icade) à Bondy (Seine-Saint-Denis)



Prix d'acquisition*	253 687 euros
Rendement brut**	3,6% (770 euros)
Avantage du Pinel+	5 043 euros/an
Avantage du Pinel	4 211 euros/an
Ecart cumulé sur neuf ans	7 488 euros

SOURCE : VALOREM.
 * Frais compris.
 ** Loyer mensuel net de frais de gestion.

Un 3-pièces de 72 m² au sein du programme Les Jardins d'Amytis (Cogedim) à Angers (Maine-et-Loire).



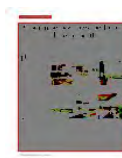
Prix d'acquisition*	291 360 euros
Rendement brut**	3,5% (840 euros)
Avantage du Pinel+	5 797 euros/an
Avantage du Pinel	4 840 euros/an
Ecart cumulé sur neuf ans	8 613 euros

SOURCE : VALOREM.
 * Frais compris.
 ** Loyer mensuel net de frais de gestion.

Pour ces deux biens éligibles au Pinel+, nous avons comparé l'avantage fiscal à celui qui aurait été obtenu avec du Pinel classique. L'écart cumulé correspond au gain du Pinel+ par rapport au Pinel.

les critères du Pinel+ est très réduite, elle représente moins de 7% du marché », estime Farid Ailam, fondateur du cabinet de gestion de patrimoine Valorem. Un constat partagé par Marianne Gallion, responsable du pôle immobilier du cabinet Pierres by Cristal : « L'augmentation des prix des matières premières et la raréfaction du foncier, couplées aux complexités liées à ces nouvelles exigences, réduisent nécessairement l'offre éligible à ce nouveau dispositif. »

Le promoteur Vinci Immobilier propose ainsi 270 lots à la vente en Pinel+, prévus notamment à Aulnay-sous-Bois, Aubervilliers, Guyancourt et Meaux, sur un total de 2 300 biens à vendre éligibles au Pinel. Tous sont situés dans des quartiers prioritaires. « Nous souhaitons développer des programmes en Pinel+ en dehors des quartiers prioritaires, mais cela nécessite d'intégrer de multiples contraintes supplémentaires dans la construction, qui renchérissent le ►►►



Projet de rénovation d'un immeuble à Bordeaux. Une opération incluant du déficit foncier réalisée par Angelys Group.

Coup double dans l'ancien avec le déficit foncier

Le dispositif Pinel ne concerne pas que le neuf : il est aussi possible d'en bénéficier en achetant un logement dans l'ancien, à condition d'investir dans un bien jugé inhabitable en l'état et de le réhabiliter intégralement. L'opération peut être optimisée en la couplant avec un déficit foncier. Concrètement, la réduction d'impôt est calculée sur

la base du prix du bien et des travaux d'amélioration. « D'autres travaux, portant notamment sur la réparation des parties communes, s'imputent quant à eux sur les revenus fonciers de l'investisseur », précise Marcelina Stark, directrice générale associée d'Angelys Group, qui propose une dizaine d'immeubles dans les centres-villes d'Avignon,

Bordeaux, Marseille et Sète. Ces frais viennent généralement réduire à zéro le bénéfice foncier, et l'excédent est reportable sur le revenu global de l'investisseur dans la limite de 10 700 euros. « Ce plafond a été doublé par la loi de finances pour 2023, mais nous sommes en attente du décret d'application », indique Marcelina Stark. ■

►►► coût d'environ 10% », indique Olivier Chatelin-Malherbe, directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel à Vinci Immobilier. Ainsi, ces logements doivent respecter la norme environnementale RE2020 et présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe A. « Or la définition du DPE est mouvante, ce qui crée une incertitude sur la capacité d'un projet à être bel et bien éligible au régime Pinel+ à terme », ajoute-t-il.

Prix renchérés

De son côté, Bouygues Immobilier propose 250 biens éligibles au Pinel+, dont 85% répondant aux normes énergétiques et de confort. « Pour chacun de nos programmes en cours hors quartiers prioritaires, nous avons étudié l'opportunité de les basculer vers le Pinel+. Cela a été fait pour une trentaine de programmes », indique Olivier

Durix, directeur général des offres et clients de Bouygues Immobilier. Outre la performance énergétique, les appartements doivent répondre à des critères de confort, comme une surface habitable minimale de 28 m² pour un studio ou de 45 m² pour un 2-pièces, un balcon (au moins 3 m² pour un studio ou un 2-pièces), et une double orientation pour les logements à partir de trois pièces. Tous ces critères cumulés contribuent à renchérir les prix, alors que les loyers des biens éligibles au Pinel+ restent soumis au même plafond au mètre carré que ceux éligibles au régime Pinel, ce qui réduit le rendement.

Faut-il, dans ce cas, préférer une opération en Pinel+ ou en Pinel? En guise de réponse, il faut regarder si l'avantage fiscal supplémentaire compense l'écart de prix. Un calcul à réaliser au cas par cas. « Attention : les biens en Pinel+ hors

quartiers prioritaires seront livrés plus tard, ce qui décale le bénéfice de l'avantage fiscal. Nous pensons donc qu'il est aujourd'hui préférable de choisir un bien en Pinel », indique Farid Ailam.

Investir dans le neuf nécessite par ailleurs de prendre toutes ses précautions, car le contexte n'est pas porteur. D'après la Fédération des promoteurs immobiliers, les ventes de logements neufs de investisseurs particuliers ont baissé de 26% sur un an en 2022. Le marché souffre de la difficulté de ces derniers à obtenir un financement, compte tenu de la hausse des taux des crédits immobiliers qui ont triplé depuis l'an dernier. Résultat : « Le taux de désistement est passé de 37% au premier trimestre 2022 à 41% au premier trimestre 2023, en majorité car les clients peinent à obtenir un emprunt », constate Olivier Durix. De plus, « le marché étant ralenti, il faut être vigilant sur la faisabilité des opérations : l'acte de vente pourra-t-il être signé en temps et en heure? D'autres points sont aussi à surveiller, comme le bon déroulement des travaux et des livraisons », souligne Marianne Gallion. Un risque balayé par les promoteurs : « Nous ne mettons en vente les projets qu'une fois les permis de construire obtenus et purgés de tous recours », rappelle Olivier Chatelin-Malherbe.

Remise de promoteurs

Pour relancer la demande, les promoteurs se sont lancés depuis quelques mois dans des campagnes de communication sur leurs biens éligibles au Pinel. Les investisseurs bénéficient ainsi de remises allant de 1 500 euros à 3 000 euros par pièce, soit entre 4 500 euros et 9 000 euros pour un 3-pièces par exemple. Certains promoteurs remboursent les frais de notaire ou offrent une cuisine aménagée. Cela revient à obtenir une remise de l'ordre de 2 ou 3%. De quoi décider les acheteurs indécis? Certains pourraient au contraire être tentés d'attendre une baisse des prix plus franche. « Je ne sais pas s'ils auront baissé en fin d'année. En revanche, il est certain que les taux de crédit, eux, auront continué d'augmenter », estime Farid Ailam.

Agnès Lambert



Investissement locatif : pourquoi cumuler les dispositifs Pinel Rénové et Déficit Foncier

citywire.com/fr/news/investissement-locatif-pourquoi-cumuler-les-dispositifs-pinel-renové-et-déficit-foncier/a2414844

Tribune 19 avr., 2023



Par Marcelina Stark (en photo), directrice générale associée de Angelys Group.

Rester en veille sur les opportunités fiscales est, chaque année, une nécessité. L'investissement locatif étant une stratégie très prisée par les investisseurs pour réduire leurs impôts, Angelys Group a souhaité revenir plus précisément sur le dispositif Pinel. Désormais, pour bénéficier de l'avantage fiscal à taux plein (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans), c'est vers le Pinel+ qu'il faut se tourner depuis janvier 2023. Mais attention, les conditions d'éligibilité du Pinel+ sont tellement drastiques que le nombre de lots existants est très faible. D'où notre conseil d'investir au moyen de deux dispositifs, en même temps : le Pinel Rénové et le Déficit Foncier. Pourquoi ? Parce que le gain fiscal est bien plus intéressant, y compris avec un taux Pinel réduit.

Pinel + : des conditions d'accès plus drastiques

Le Pinel Plus remplace le Pinel classique qui s'applique depuis le 1er janvier 2023. Il conserve, sous certaines conditions, les avantages fiscaux de la Loi Pinel initiale selon la période de la location du bien (12 % de réduction d'impôt pour un engagement sur 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % sur 12 ans). Les conditions d'éligibilité sont toutefois plus drastiques. En effet, le bien doit être situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville et être précurseur pour l'application de la réglementation environnementale en respectant certains critères de qualité d'usage (surface minimale en fonction de son nombre de pièces, présence d'espaces extérieurs suivant la typologie du logement,



obligation d'avoir une double exposition pour les biens comprenant 3 pièces et plus, respect des conditions de performances énergétiques correspondant au jalon 2025 de la RE 2020. En bref, les logements éligibles seront plus grands, doublement exposés à partir des T3 et plus performants. Et forcément, beaucoup moins nombreux.

Les avantages du Pinel Ancien Optimisé au Déficit Foncier

Le Pinel Ancien ou Pinel Réhabilité offre les mêmes avantages fiscaux que le Pinel neuf mais dans un logement nécessitant des travaux de réhabilitation avant sa location afin de satisfaire aux critères de décence. Sa particularité réside dans le fait qu'il peut se cumuler, pour une partie des travaux de rénovation, avec le régime du Déficit Foncier. Ainsi, les avantages des deux régimes s'additionnent : ceux du Pinel Ancien et ceux du Déficit Foncier. L'investisseur ayant des bénéfices fonciers verra sa pression fiscale diminuer dès l'année d'acquisition de son bien ainsi que l'investisseur qui ne dispose pas de bénéfice foncier par la déduction maximale de 10 700 € du revenu global. Le tout procurant un avantage fiscal avant la livraison de l'immeuble (DAT) ou l'avantage Pinel naitra.

Les points clés du Pinel Ancien :

- Une réduction d'impôts éligible au Pinel Classique 2023 (10,5 % pour 6 ans, 15% pour 9 ans et 17,5 % pour 12 ans pour un investissement en 2023) ;
- La réduction d'impôts est calculée sur le foncier et sur une partie des travaux de réhabilitation des parties privatives et communes (base globale à 5 500 €/m²) ;
- Les travaux éligibles Pinel sont les travaux de réhabilitation qui permettent de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et au moins 6 des performances techniques (l'arrêté du 19 déc. 2003 et Art 6 loi du 06/07/1989).

Les points clés du régime des déficits fonciers :

les travaux de réparation, d'amélioration, les dépenses d'entretien, (toiture, façade, parties communes, parties privatives) sont déductibles des revenus fonciers et reportables sur 10 ans. L'excédent de travaux déductibles sur les revenus fonciers peut s'imputer sur le revenu global à hauteur de 10.700 € (uniquement l'année de réalisation des travaux et de leurs paiements). Le reliquat éventuel peut, quant à lui, être reporté pendant 10 ans et s'imputera sur des revenus fonciers positifs futurs uniquement (pas sur le revenu global) ;



L'avantage fiscal est immédiat et hors plafonnement des niches fiscales. Ainsi, un investisseur peut cumuler les avantages fiscaux du Pinel ancien et réaliser une opération en déficit foncier pour réduire son revenu global et/ou diminuer tout ou partie de son bénéfice foncier existant. Autres avantages importants à indiquer aux investisseurs : l'acquisition d'un bien en Pinel Optimisé au Déficit Foncier est l'assurance d'un investissement en centre-ville (Zones éligibles Pinel). Une localisation qui offre une potentielle plus-value en cas de revente et qui limite considérablement le risque de vacance locative ; Les programmes éligibles au Pinel Optimisé au Déficit Foncier sont généralement des copropriétés bénéficiant du charme de l'ancien et de forts atouts architecturaux. Ce dispositif offre un double avantage fiscal unique dans la défiscalisation immobilière.



Investissement locatif : pourquoi cumuler les dispositifs Pinel Rénové et Déficit Foncier

webcache.googleusercontent.com/search

Tribune 19 avr., 2023



Par Marcelina Stark (en photo), directrice générale associée de Angelys Group.

Rester en veille sur les opportunités fiscales est, chaque année, une nécessité. L'investissement locatif étant une stratégie très prisée par les investisseurs pour réduire leurs impôts, Angelys Group a souhaité revenir plus précisément sur le dispositif Pinel. Désormais, pour bénéficier de l'avantage fiscal à taux plein (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans), c'est vers le Pinel+ qu'il faut se tourner depuis janvier 2023. Mais attention, les conditions d'éligibilité du Pinel+ sont tellement drastiques que le nombre de lots existants est très faible. D'où notre conseil d'investir au moyen de deux dispositifs, en même temps : le Pinel Rénové et le Déficit Foncier. Pourquoi ? Parce que le gain fiscal est bien plus intéressant, y compris avec un taux Pinel réduit.

Pinel + : des conditions d'accès plus drastiques

Le Pinel Plus remplace le Pinel classique qui s'applique depuis le 1er janvier 2023. Il conserve, sous certaines conditions, les avantages fiscaux de la Loi Pinel initiale selon la période de la location du bien (12 % de réduction d'impôt pour un engagement sur 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % sur 12 ans). Les conditions d'éligibilité sont toutefois plus drastiques. En effet, le bien doit être situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville et être précurseur pour l'application de la réglementation environnementale en respectant certains critères de qualité d'usage (surface minimale en fonction de son nombre de pièces, présence d'espaces extérieurs suivant la typologie du logement, obligation d'avoir une double exposition pour les biens comprenant 3 pièces et plus,



respect des conditions de performances énergétiques correspondant au jalon 2025 de la RE 2020. En bref, les logements éligibles seront plus grands, doublement exposés à partir des T3 et plus performants. Et forcément, beaucoup moins nombreux.

Les avantages du Pinel Ancien Optimisé au Déficit Foncier

Le Pinel Ancien ou Pinel Réhabilité offre les mêmes avantages fiscaux que le Pinel neuf mais dans un logement nécessitant des travaux de réhabilitation avant sa location afin de satisfaire aux critères de décence. Sa particularité réside dans le fait qu'il peut se cumuler, pour une partie des travaux de rénovation, avec le régime du Déficit Foncier. Ainsi, les avantages des deux régimes s'additionnent : ceux du Pinel Ancien et ceux du Déficit Foncier. L'investisseur ayant des bénéfices fonciers verra sa pression fiscale diminuer dès l'année d'acquisition de son bien ainsi que l'investisseur qui ne dispose pas de bénéfice foncier par la déduction maximale de 10 700 € du revenu global. Le tout procurant un avantage fiscal avant la livraison de l'immeuble (DAT) ou l'avantage Pinel naitra.

Les points clés du Pinel Ancien :

- Une réduction d'impôts éligible au Pinel Classique 2023 (10,5 % pour 6 ans, 15% pour 9 ans et 17,5 % pour 12 ans pour un investissement en 2023) ;
- La réduction d'impôts est calculée sur le foncier et sur une partie des travaux de réhabilitation des parties privatives et communes (base globale à 5 500 €/m²) ;
- Les travaux éligibles Pinel sont les travaux de réhabilitation qui permettent de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et au moins 6 des performances techniques (l'arrêté du 19 déc. 2003 et Art 6 loi du 06/07/1989).

Les points clés du régime des déficits fonciers :

les travaux de réparation, d'amélioration, les dépenses d'entretien, (toiture, façade, parties communes, parties privatives) sont déductibles des revenus fonciers et reportables sur 10 ans. L'excédent de travaux déductibles sur les revenus fonciers peut s'imputer sur le revenu global à hauteur de 10.700 € (uniquement l'année de réalisation des travaux et de leurs paiements). Le reliquat éventuel peut, quant à lui, être reporté pendant 10 ans et s'imputera sur des revenus fonciers positifs futurs uniquement (pas sur le revenu global) ;



L'avantage fiscal est immédiat et hors plafonnement des niches fiscales. Ainsi, un investisseur peut cumuler les avantages fiscaux du Pinel ancien et réaliser une opération en déficit foncier pour réduire son revenu global et/ou diminuer tout ou partie de son bénéfice foncier existant. Autres avantages importants à indiquer aux investisseurs : l'acquisition d'un bien en Pinel Optimisé au Déficit Foncier est l'assurance d'un investissement en centre-ville (Zones éligibles Pinel). Une localisation qui offre une potentielle plus-value en cas de revente et qui limite considérablement le risque de vacance locative ; Les programmes éligibles au Pinel Optimisé au Déficit Foncier sont généralement des copropriétés bénéficiant du charme de l'ancien et de forts atouts architecturaux. Ce dispositif offre un double avantage fiscal unique dans la défiscalisation immobilière.



Investir dans l'ancien : Opportunités et défiscalisation

Investir Rédigé par: Teslam

Date:

21 avril 2023

Partagez:



Si vous êtes à la recherche d'opportunités d'investissement immobilier, vous avez probablement entendu parler de l'intérêt de l'investissement dans l'ancien. En effet, les bâtiments anciens ont un charme indéniable et peuvent offrir de belles opportunités de rendement locatif ou de plus-value à la revente. Pour en savoir plus sur les avantages de l'investissement dans l'ancien, nous avons interviewé Marcelina Stark, directrice associée de Angelys groupe, une structure indépendante spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de bâtiments anciens situés en centre-ville.

Les opportunités de l'investissement dans l'ancien

Selon Marcelina, **l'investissement dans l'ancien offre de nombreuses opportunités**, notamment en termes de rendement locatif et de plus-value à la revente. Angelys groupe **recherche des bâtiments anciens inscrits au bâtiment de France** et en collaboration avec les mairies, les collectivités territoriales et les architectes des bâtiments de France, ils rénovent ces bâtiments pour les commercialiser. **Angelys groupe s'occupe de tout le processus**, de la recherche à la vente des appartements aux investisseurs et aux particuliers.

Les bâtiments anciens rénovés peuvent être vendus à des prix comparables à ceux des bâtiments neufs de grand standing. De plus, l'investissement dans l'ancien permet de conserver du patrimoine familial et d'en faire profiter les générations futures.

La défiscalisation dans l'ancien

En plus des opportunités d'investissement, l'investissement dans l'ancien offre également des avantages fiscaux intéressants. Angelys groupe est spécialisé dans la partie fiscale de l'investissement dans l'ancien et travaille quotidiennement sur les différents dispositifs de défiscalisation.

Le premier dispositif de défiscalisation est **la loi Mallereau**, qui permet une réduction d'impôt de 30% pour les travaux réalisés sur des bâtiments anciens. Ce dispositif

s'adresse à une clientèle aisée qui paie au moins 10 000 € d'impôts par an. Angelys groupe est le troisième acteur sur le marché de la restauration avec une clientèle jusqu'à 175 000 € de revenus.

Le deuxième dispositif de défiscalisation est **le monument historique**, qui s'applique aux bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des bâtiments historiques et aux contribuables ayant plus de 175 000 € de revenus. Les travaux réalisés peuvent être déduits des revenus du travail et des travaux, offrant une réduction d'impôt très efficace. Avec 500 000 € de travaux, il est possible de déduire jusqu'à 3% des revenus.

Le troisième dispositif de défiscalisation est **le déficit foncier**, qui permet de réduire les revenus locatifs en déduisant les travaux réalisés. Ce dispositif permet de gommer les revenus en parallèle et de diminuer la CSG/CRDS/revenus fonciers.

Enfin, **la loi Pinel peut également s'appliquer dans l'ancien** et offre la même réduction d'impôt que pour les bâtiments neufs, avec une clientèle plutôt moyenne. Ici, la réduction d'impôt est de 4 000 à 5 000 € par an.

Les contraintes et les difficultés

Cependant, investir dans l'ancien peut également présenter des contraintes et des difficultés. Les bâtiments anciens peuvent être des passoires thermiques, avec une lettre énergétique souvent en G/E. La rénovation de ces bâtiments peut être difficile, notamment en raison des normes d'isolation imposées par les architectes des bâtiments de France, qui peuvent bloquer les travaux.

De plus, depuis janvier 2023, **les prix des matériaux ont fortement augmenté**, tout comme les coûts de la main-d'œuvre. Angelys groupe a choisi de signer sur toutes ses opérations en bloquant le marché en proposant un prix ferme et définitif pendant toute la durée des travaux.

Enfin, la rénovation de bâtiments anciens peut prendre entre 24 et 36 mois, avec des coûts qui peuvent augmenter rapidement en raison des imprévus.

Conclusion

En conclusion, investir dans l'ancien peut offrir de belles opportunités d'investissement, avec des avantages fiscaux intéressants. Cependant, cela peut également présenter des contraintes et des difficultés, notamment en termes de rénovation et de coûts. Il est donc important de bien se renseigner sur les différents dispositifs de défiscalisation et de travailler avec des professionnels spécialisés dans la rénovation de bâtiments anciens pour optimiser ses chances de réussite.

Investir : Besoin d'une réponse rapide ? Laissez-nous vous rappeler

Obtenez des services d'investissement personnalisés en remplissant notre formulaire. Vos informations seront partagées uniquement avec votre accord express et nous aideront à mieux comprendre vos besoins et objectifs en matière d'investissement.

Teslam

Je suis le fondateur de Tesla Magazine et rédacteur en chef de l'ensemble des rubriques. Le contenu informatif et à haute valeur ajoutée est ma passion, n'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez échanger sur notre contenu.



patrimoine & fiscalité

expert

Le Pinel rénové optimisé au déficit foncier plus intéressant que le Pinel neuf



L'investissement immobilier locatif est l'une des stratégies prisées par les investisseurs pour profiter d'avantages fiscaux et réduire leurs impôts. S'agissant spécifiquement du dispositif Pinel, pour bénéficier de l'avantage fiscal à taux plein (12% pour 6 ans, 18% pour 9 ans ou 21% pour 12 ans), il faut se tourner désormais vers le Pinel + en vigueur depuis janvier 2023. En comparant le dispositif Pinel + au Pinel rénové optimisé au déficit foncier, Angelys Group, expert en défiscalisation immobilière et en restauration d'immeubles anciens, assure

que le gain fiscal est nettement plus intéressant en couplant Pinel rénové et déficit foncier y compris avec un taux Pinel réduit. Pour mémoire, le Pinel ancien ou Pinel réhabilité offre les mêmes avantages fiscaux que le Pinel neuf mais dans un logement qui nécessite des travaux de réhabilitation avant sa location afin de satisfaire aux critères de décence. Sa particularité réside dans le fait qu'il peut se cumuler, pour une partie des travaux de rénovation, avec le régime du déficit foncier. Ainsi, les avantages des deux régimes s'additionnent : ceux du Pinel ancien et ceux du déficit fon-

cier. L'investisseur qui dispose de bénéfices fonciers verra sa pression fiscale diminuer dès l'année d'acquisition de son bien, tout comme l'investisseur qui n'a pas de bénéfice foncier grâce à la déduction maximale de 10 700 euros du revenu global. Le tout procurant un avantage fiscal avant la livraison de l'immeuble (DAT) où l'avantage Pinel naîtra. Pour appuyer sa démonstration, Angelys prend l'exemple d'une acquisition de 250 000 euros avec un Pinel 2023 de 9 ans. Le client est assujéti à la tranche de 30% de l'impôt sur le revenu et déclare 5 000 euros de déficit foncier. Dans ce cadre, le choix d'opter pour un Pinel ancien optimisé au déficit fiscal avec un taux de défiscalisation de 15% engendrera un gain fiscal de 51 760 euros. L'investisseur qui choisit un Pinel neuf au taux de défiscalisation de 18% bénéficiera, lui, d'un gain fiscal de 45 000 euros. Opter pour la combinaison Pinel rénové et déficit foncier plutôt que Pinel neuf procure donc un gain fiscal de 15%.



Investissement locatif : Pinel+ versus Pinel rénové optimisé au déficit foncier

30/03/2023

Angelys Group, spécialiste de la défiscalisation immobilière et de la restauration d'immeubles anciens, compare le Pinel+ au Pinel rénové optimisé au déficit foncier.

L'investissement immobilier locatif est l'une des stratégies très prisée par les investisseurs pour profiter d'avantages fiscaux et réduire leurs impôts. S'agissant spécifiquement du dispositif Pinel, pour bénéficier de l'avantage fiscal à taux plein (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans), il faut se tourner désormais vers le Pinel+ en vigueur depuis janvier 2023. En comparant le dispositif Pinel+ au Pinel rénové optimisé au déficit foncier, Angelys Group démontre, exemple à l'appui, que le gain fiscal est nettement plus intéressant en couplant Pinel rénové et déficit foncier y compris avec un taux Pinel réduit.

Pinel+ : des conditions d'accès plus drastiques

Le Pinel+ remplace le Pinel classique qui s'applique depuis le 1er janvier 2023. Il conserve, sous certaines conditions, les avantages fiscaux de la loi Pinel initiale selon la période de la location du bien (12 % de réduction d'impôt pour un engagement sur 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21% sur 12 ans). Les conditions d'éligibilité sont toutefois plus drastiques. En effet, le bien doit être situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville et être précurseur pour l'application de la réglementation environnementale en respectant certains critères de qualité d'usage :

- le logement doit respecter certains critères de confort tels qu'une surface minimale en fonction de son nombre de pièces, la présence d'espaces extérieurs suivant la typologie du logement et l'obligation d'avoir une double exposition pour les biens comprenant 3 pièces et plus ;

- les conditions de performances énergétiques doivent correspondre au jalon 2025 de la RE 2020.

Ainsi, les logements éligibles seront plus grands, doublement exposés à partir des T3 et plus performants. Et forcément, beaucoup moins nombreux.

Pinel ancien optimisé au déficit foncier

Le Pinel ancien ou Pinel réhabilité offre les mêmes avantages fiscaux que le Pinel neuf mais dans un logement nécessitant des travaux de réhabilitation avant sa location afin de satisfaire aux critères de décence. Sa particularité réside dans le fait qu'il peut se cumuler, pour une partie des travaux de rénovation, avec le régime du déficit foncier. Ainsi, les avantages des deux régimes s'additionnent : ceux du Pinel Ancien et ceux du Déficit Foncier. L'investisseur ayant des bénéfices fonciers verra sa pression fiscale diminuer dès l'année d'acquisition de son bien ainsi que l'investisseur qui ne dispose pas de bénéfice foncier par la déduction maximale de 10 700 € du revenu global. Le tout procurant un avantage fiscal avant la livraison de l'immeuble (DAT) où l'avantage Pinel naîtra.

Les points clés du Pinel ancien

- une réduction d'impôts éligible au Pinel Classique 2023 (10,5 % pour 6 ans, 15% pour 9 ans et 17,5 % pour 12 ans pour un investissement en 2023) ;

- la réduction d'impôts est calculée sur le foncier et sur une partie des travaux de réhabilitation des parties privatives et communes (base globale à 5 500 €/m²) ;

- les travaux éligibles Pinel sont les travaux de réhabilitation qui permettent de donner au

logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et au moins 6 des performances techniques (l'arrêté du 19 déc. 2003 et art. 6 loi du 06/07/1989).

Les points clés du régime des déficits fonciers

- les travaux de réparation, d'amélioration, les dépenses d'entretien, (toiture, façade, parties communes, parties privatives) sont déductibles des revenus fonciers et reportables sur 10 ans. L'excédent de travaux déductibles sur les revenus fonciers peut s'imputer sur le revenu global à hauteur de 10.700€ (uniquement l'année de réalisation des travaux et de leurs paiements). Le reliquat éventuel peut, quant à lui, être reporté pendant 10 ans et s'imputera sur des revenus fonciers positifs futurs uniquement (pas sur le revenu global) ;

- l'avantage fiscal est immédiat et hors plafonnement des niches fiscales.

Ainsi, un investisseur peut cumuler les avantages fiscaux du Pinel ancien et réaliser une opération en déficit foncier pour réduire son revenu global et/ou diminuer tout ou partie de son bénéfice foncier existant. Ce dispositif offre un double avantage fiscal unique dans la défiscalisation immobilière.

Autres atouts importants à souligner

- l'acquisition d'un bien en Pinel optimisé au déficit foncier est l'assurance d'un investissement en centre-ville (zones éligibles Pinel). Une localisation qui offre une potentielle plus-value en cas de revente et qui limite considérablement le risque de vacance locative ;

- les programmes éligibles au Pinel optimisé au déficit foncier sont généralement des copropriétés bénéficiant du charme de l'ancien et de forts atouts architecturaux ;

- du fait du double avantage fiscal offert par le régime Pinel optimisé au déficit foncier, les contribuables ayant ou pas des bénéfices fonciers et disposant d'une tranche marginale d'imposition égale ou supérieure à 11% seront particulièrement intéressés par ce dispositif.

Exemple d'un gain fiscal avec le Pinel rénové optimisé au déficit foncier

Les chiffres montrent que sur un montant d'investissement équivalent, le Pinel rénové optimisé au déficit foncier, bien qu'étant à taux réduits, aura un effet fiscal supérieur au Pinel+ à taux pleins.

Source : Angelys Group

Connectez-vous

Ce service est réservé à nos abonnés. Merci d'utiliser vos identifiants de connexion pour déposer votre commentaire.

Vous n'êtes pas abonné ?

Venez vite découvrir nos formules d'abonnement et profitez, vous aussi, de tous les privilèges accordés à nos lecteurs.

Voir les offres d'abonnement



Combien de nouvelles SCPI en 2022 ?

Plusieurs nouvelles SCPI ont vu le jour en 2022. Parmi les thématiques les plus plébiscitées l'an dernier : le secteur santé et éducation. Mais aussi l'Europe. Le secteur logistique s'est aussi enrichi d'une nouvelle référence. Etat des lieux.

Comme chaque année, une dizaine de nouvelles SCPI ont vu le jour en 2022. Portant à 205 le nombre de véhicules dotés de cette enveloppe juridique. Un niveau d'innovation proche donc de ceux constatés en 2021 et en , année pourtant marquée par la pandémie. Mais où 9 produits ont toutefois vu le jour. Ou en , où 11 SCPI avaient été lancées sur le marché.

4 SCPI fiscales lancées en 2022

L'an dernier, sur les onze produits recensés, quatre sont des SCPI dites fiscales. Il s'agit, pour l'essentiel, du renouvellement annuel de millésimes antérieurs. C'est le cas chez Kyaneos, qui a lancé en septembre dernier la V3 de sa SCPI fiscale Denormandie (Kyaneos Denormandie 3). Ou chez Urban Premium, qui a quant à lui procédé auxancements des millésimes 2022 de ses SCPI Pinel (Urban Vitalim 4) et déficit foncier (Urban Pierre 6) . 2022 a vu également l'arrivée d'un nouveau gestionnaire sur ce créneau de la SCPI fiscale : Anozys REIM. Ce dernier, créé en 2020, est la filiale d'Angelys Group, un acteur national majeur de la promotion et de la restauration immobilières depuis plus de 20 ans. Il a commercialisé l'an dernier sa première SCPI de déficit foncier, DeficitImmo. Fermée aux souscriptions fin décembre dernier.

Deux nouvelles références dédiées au secteur de la santé

Parmi les SCPI de rendement mises sur le marché l'an dernier, deux thématiques ont été plus largement plébiscitées. D'abord, celle de la Santé et de l'Education, catégorie qui s'est enrichie de deux nouvelles références. AEW Patrimoine Santé, chez AEW Patrimoine , qui vise quatre thématiques prioritaires. Celle des hôpitaux et des cliniques. Mais aussi des résidences seniors. Celle des bureaux « occupés par des acteurs de la santé ». Et celle enfin, plus originale, « de la logistique occupée par des acteurs de la santé ». Amundi Delta Santé, lancée quant à elle par Amundi Immobilier en partenariat avec Deltager , s'intéresse à l'ensemble du secteur santé. Elle cible prioritairement les actifs de santé « traditionnels ». Mais aussi des actifs plus atypiques. Tels que locaux de stockage de médicaments. Centres de formation de soignants. Ou sites de thalassothérapie.

Des véhicules désormais de plus en plus souvent 100% européens

Amundi Delta Santé se réserve également une poche de 20% (au maximum) dédiée à des investissements plus généralistes. Tels que des résidences gérées. Des hôtels. Ou des actifs liés au secteur de l'éducation. Autre thématique porteuse en 2022 : l'Europe. Si de plus en plus de véhicules existants décident de s'ouvrir aux marchés européens, certaines nouvelles SCPI choisissent directement de placer l'international dans leurs stratégies d'investissement. Voir de s'y consacrer quasi exclusivement. C'est le cas par exemple de Transitions Europe. La première SCPI gérée par Arkéa REIM , diversifiée, entend investir jusqu'à 80% de ses actifs hors de France. Autour d'une autre thématique : la transition vers les nouveaux usages immobiliers. Epargne Pierre Europe, lancée elle aussi en toute fin d'année 2022, propose quant à elle de décliner au niveau européen la stratégie de gestion qui a fait le succès d'Epargne Pierre.

Une seule SCPI dédiée au commerce en 2022

Epargne Pierre Europe, gérée donc par Atland Voisin , vise elle aussi en priorité des actifs de taille unitaire réduite. Et se positionnera sur tous les secteurs immobiliers

tertiaires. La thématique européenne s'est également enrichie, en tout début d'année 2023, d'un autre véhicule lancé cette fois par Norma Capital, NCap Continent . Une SCPI 100% hors France qui vise prioritairement quatre pays : le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Espagne et la Pologne. Parmi les autres lancements en 2022, on trouve également un véhicule dédié au commerce parisien AEW Paris Commerces . Mais il ne s'agit pas à proprement parler d'une création. Car cette nouvelle SCPI résulte en réalité de la fusion de trois fonds existants : Actipierre 1, Actipierre 2, et Actipierre 3.

Nouvelle SCPI sans droit d'entrée et nouvelle SCPI logistique

2022 aura enfin vu la mise sur le marché de deux nouvelles SCPI lancées par deux nouvelles sociétés de gestion de SCPI. Au 1 trimestre, c'est Remake Live, gérée par Remake AM , qui faisait le buzz en devenant la 3 SCPI construite autour du modèle sans droit d'entrée. Au 3 , Theorem, déjà gestionnaire d'une unité de compte immobilière, lançait quant à elle Log In. Une SCPI 100% logistique, gérée en association avec Principal Real Estate Europe , et qui vise elle aussi directement les marchés européens.

Lire aussi

Frédéric Tixier

Journaliste financier, il a collaboré à de nombreux magazines et quotidiens (Les Echos, La Tribune, Le Monde, Option Finance, l'Agefi, MTF, La Vie Financière, 60 Millions). Très tôt passionné par la digitalisation, il a été au début des années deux-mille le directeur éditorial du projet de banque en ligne Zebank (devenue Egg). Il est conseil éditorial auprès de banques et de sociétés de gestion françaises et internationales. Son ambition : apporter les meilleures informations et surtout des analyses précises, pointues, pertinentes permettant aux Conseils de renforcer la qualité de leurs services

Comments are closed.



Le Pyrénées Hôtel-Restaurant de Font-Romeu repris

Le Pyrénées Hôtel-Restaurant de Font-Romeu a été repris début mars par Angelys Resorts. Cette filiale d'Angelys Group est spécialisée dans l'hexagone pour la restauration d'immeubles anciens.

Conduit par Fanny Gaucher, le groupe offre donc les prestations d'un hôtel*** avec terrasse panoramique, piscine, hammam et bains à remous en plein centre-ville de Font-Romeu. ■

La Ville veut reconquérir des logements dans le centre

Saint-Émilion La commune a mis en place une opération de restauration immobilière touchant 13 maisons dans le centre ancien. L'objectif : rendre ces logements vacants habitables

Philippe Belhache

Saint-Émilion

La Ville veut reconquérir des

logements dans le centre

La commune a mis en place une

opération de restauration

immobilière touchant 13 maisons

dans le centre ancien. L'objectif :

rendre ces logements vacants

habitables

« Il y a trois niveaux devant, cinq

sur l'arrière compte tenu de la

falaise. Huit logements vont y être

aménagés. » Le projet immobilier en

cours de réalisation au 7, rue du

Marché, à Saint-Émilion, est la

matérialisation faite pierre de ce que

le maire Bernard Lauret et son

équipe souhaitent pour le centre

historique : une reprise en main du

bâti, enjeu majeur pour une

commune dont la population

permanente s'érode dangereusement.

L'Opération de restauration

immobilière (ORI) approuvée dès

2019 par le conseil municipal entre

aujourd'hui dans sa phase

opérationnelle. Pas moins de 13

immeubles du secteur sauvegardé

sont ciblés, leurs propriétaires

sommés de réagir.

Ce qui a changé? La préfecture de

Gironde a approuvé par arrêté en

date du 23 novembre dernier la

déclaration d'utilité publique portant

sur la restauration de ces 13

immeubles. Un texte aujourd'hui purgé de recours, qui autorise la municipalité à déterminer un programme de travaux pour chacun des immeubles cités, et à imposer à leur propriétaire de les faire réaliser dans un délai prescrit. Faute de quoi la commune est fondée à acquérir les immeubles en question, par voie amiable, mais aussi par voie d'expropriation si nécessaire. Des dispositions autoritaires que Bernard Lauret assume pleinement. « Les maisons vides sont un problème majeur à Saint-Émilion, rappelle-t-il. Le recensement de l'Insee, dont nous avons les premiers résultats, fait remonter une augmentation significative des logements vacants. Un total pourrait monter à 400! » Un total duquel il faut retirer les résidences secondaires, logements occasionnels, chambres d'hôtes « et autres Airbnb ». Le solde ne satisfait cependant pas l' élu, en guerre depuis des années contre les logements laissés vacants sans travaux, quelles qu'en soient les raisons.

« Certains appartiennent à des indivisions parfois complexes », reprend le maire. Mais il y a aussi les étages inoccupés au-dessus de commerces, bête noire de Bernard Lauret, logements délaissés quand

ils ne sont pas à l'abandon, rendus inaccessibles par l'extension des vitrines commerciales. Un problème commun à de nombreux centres-villes commerçants, qui prend une dimension particulière dans ce bourg historique soucieux de son attractivité, et pas seulement sur le plan touristique.

« Nous perdons régulièrement des habitants, reprend Bernard Lauret.

Le même recensement, dont nous n'avons pas encore les chiffres

définitifs, devrait faire apparaître une nouvelle baisse catastrophique

de la population. » En 2019, la population de la commune viticole,

haut lieu touristique, était de 1859 habitants. « Nous avons besoin de

logements pour attirer de nouveaux habitants. Beaucoup trop de volets

sont fermés ».

L'ORI fait obligation aux

propriétaires ses immeubles ciblés

de faire réaliser des travaux de

restauration, dans le but d'habiter ou

de louer leur bien, ceci dans un délai

de cinq ans. Avec un coup de pouce

incitatif du Grand Saint-Émilionnais.

« Dans le but de développer le parc

locatif, la communauté de

communes a voté une mesure

favorisant les propriétaires bailleurs

par rapport aux propriétaires

occupants. »

« Nous avons besoin de logements



pour attirer de nouveaux habitants.
Beaucoup trop de volets sont
fermés » ■



Angelys Resorts reprend l'emblématique Pyrénées Hôtel-Restaurant de Font-Romeu

3 mars 2023

Facebook

Twitter

Pinterest

Linkedin

Tumblr

WhatsApp

Email

Imprimer



Une très bonne nouvelle pour les amoureux des Pyrénées Catalanes et des lieux chargés d'histoire : l'emblématique Pyrénées Hôtel-Restaurant de Font-Romeu a réouvert depuis quelques semaines sous la direction d'Angelys Resorts, reprenneur de l'établissement en décembre 2022. Au programme des futurs vacanciers : un domaine skiable sublime et moderne au cœur du parc naturel des Pyrénées Catalanes ; les prestations d'un hôtel*** situé en plein centre-ville avec terrasse panoramique, piscine, hammam et bains à remous ; un large choix d'activités sur la station et à proximité comme les bains d'eau sulfureuse... Une expérience mémorable garantie.

Le Pyrénées Hôtel-Restaurant* : un lieu empreint d'histoire**

Commençons par son emplacement car il est idéal. En plein centre-ville, tout près de magasins pour s'équiper de skis et autres matériels, à 200 mètres de la télécabine des Airelles permettant d'accéder au front de neige et offrant une vue imprenable sur le parc naturel des Pyrénées Catalanes, le Pyrénées Hôtel-Restaurant offre aux vacanciers les

meilleures conditions pour profiter pleinement et rapidement du domaine skiable et de la station.

A l'intérieur de l'établissement, tout est au service du cocooning, du bien-être et du confort. Côté détente, tout est prévu pour se relaxer après une longue journée de ski. Admirer le paysage exceptionnel depuis la terrasse panoramique en buvant un verre et en dégustant une crêpe ou une gaufre, faire quelques brasses dans la piscine intérieure, s'apaiser dans le hammam à remous, dans un jacuzzi ... Le choix est large. Enfin, pour se restaurer, le restaurant est ouvert tous les soirs avec au menu une sélection de plats régionaux. Seul, en famille ou entre amis, Le Pyrénées Hôtel-Restaurant réserve des vacances mémorables pour tous.

Se divertir sur la station : des activités nombreuses et variées

A Font-Romeu, les possibilités de s'amuser sont très nombreuses et il y en a pour tous les goûts. Bars à thème ou musicaux à l'atmosphère si particulière, cinéma, casino, bowling pour s'amuser comme les Catalans savent si bien le faire. De nombreuses possibilités pour s'échapper, seul ou accompagné, vers de grands espaces vierges de toutes traces, sur de hauts plateaux panoramiques, dans des sous-bois endormis ou encore vers des lacs d'altitude... Il est aussi normal de craquer pour les bienfaits de la relaxation à Dorres, Llo ou Saint Thomas, Ici la nature dispense ses plaisirs les plus sulfureux dans le tumulte de ses sources d'eau chaude naturelle. Ces sites aménagés proposent des infrastructures de qualité et même si vous n'y venez pas pour soulager vos affections rhumatismales, cutanées ou bronchiques, vous vous glisserez avec un plaisir divin dans ces vapeurs évanescents et cette eau à 36 degrés. Le skieur émérite adoucit là, les fatigues et tensions musculaires de la journée.

À propos d'Angelys Resorts

Angelys Resorts Hôtels & Résidences est une filiale à 100 % d'Angelys Group, reconnu dans tout l'hexagone pour son expertise dans la restauration d'immeubles anciens depuis plus de 20 ans.

Placée sous la responsabilité de Fanny Gaucher, riche d'une longue expérience dans le monde de l'hôtellerie en France et à l'international, Angelys Resorts Hôtels & Résidences assure trois grandes missions au service des acteurs hôteliers : une étude de faisabilité, la gestion opérationnelle et le développement commercial. Aujourd'hui, Angelys Resorts Hôtels & Résidences rénove, gère et assure la gestion opérationnelle des hôtels et résidences sur plusieurs destinations.

Rue Battant : le très long chantier de l'ancien couvent des Petites Carmes

L'ancien édifice religieux est censé devenir un immeuble de standing en plein quartier Battant. Le projet, annoncé en 2018, a pris du retard. Le chantier devait initialement être bouclé fin 2021. Il est maintenant question d'une livraison au cours du premier trimestre 2024.

C.M.

L'immense bâtisse se trouve à l'angle de la rue Battant et de la rue Champrond, un édifice construit au XVIII^e siècle et qui abrita autrefois la chapelle des Carmes-Déchaussés et le couvent dit des Petites Carmes. Il est aujourd'hui censé devenir un immeuble de standing de 24 appartements (seule la salle Battant, située au rez-de-chaussée du bâtiment reste propriété de la Ville). Le projet a cependant pris beaucoup de retard. En 2018, le promoteur, Angelys Group, spécialiste de la restauration d'immeubles anciens situés en centre-ville, annonçait une fin de chantier à la fin de l'année 2021. Puis fin 2022. Les années ont passé et les travaux sont loin d'être achevés. Ils ont même été interrompus pendant de longs mois. Résultat : des amoncellements de gravats dans la cour intérieure qui sépare le bâtiment de la Boutique Jeanne-Antide et, selon les riverains, des rats trop heureux de trouver refuge dans ces tas de matériaux inertes.

« Problématiques techniques »

Les travaux ont repris au cours des

derniers mois. Et plus rien ne devrait freiner le chantier selon Frédéric Batlle, le fondateur d'Angelys Group. « On a été à la fois confrontés au Covid et à des problématiques techniques : la bâtisse est immense, soit plus de 2 500 m² de plancher et le chantier est complexe. Quand on a repris le projet en 2018, il était complètement à l'arrêt et on s'est aperçu, ensuite, que le premier architecte avait omis certaines problématiques et sous évalué certains travaux. On a eu des surprises. Il a fallu faire des sondages supplémentaires, des mesures acoustiques (par rapport à la salle Battant), des études... Mais on commence à voir le bout du tunnel et le chantier avance à présent à un rythme normal. Les appartements devraient être livrés au cours du premier trimestre 2024. » Le projet, il le concède, n'est pas simple : la bâtisse est en piteux état, imbriquée dans une trame biscornue et la rénovation soumise à quelques contraintes. Certaines parties de l'ancien couvent sont en effet classées (la façade de l'ancienne chapelle qui donne sur la rue Battant et un pan de la toiture). « C'est un

défi technique : on doit restaurer et conserver à l'identique certains éléments tout en essayant de rendre cet immeuble le moins énergivore possible. Mais on a l'habitude de travailler en secteur ancien. Je ne suis pas du tout inquiet. Cette bâtisse est remarquable, son potentiel fabuleux. Quand ce sera terminé, ce sera magnifique. »



La cour intérieure de l'immense bâtisse du côté de la rue Champrond. Photo ER /Ludovic LAUDE



Besançon. Rue Battant : le très long chantier de l'ancien couvent des Petites Carmes

C.M.

L'ancien édifice religieux est censé devenir un immeuble de standing en plein quartier Battant. Le projet, annoncé en 2018, a pris du retard. Le chantier devait initialement être bouclé fin 2021. Il est maintenant question d'une livraison au cours du premier trimestre 2024.

L'immense bâtisse se trouve à l'angle de la rue Battant et de la rue Champrond, un édifice construit au XVIII^e siècle et qui abrita autrefois la chapelle des Carmes-Déchaussés et le couvent dit des Petites Carmes. Il est aujourd'hui censé devenir un immeuble de standing de 24 appartements (seule la salle Battant, située au rez-de-chaussée du bâtiment reste propriété de la Ville).

Le projet a cependant pris beaucoup de retard. En 2018, le promoteur, Angelys Group, spécialiste de la restauration d'immeubles anciens situés en centre-ville, annonçait une fin de chantier à la fin de l'année 2021. Puis fin 2022. Les années ont passé et les travaux sont loin d'être achevés. Ils ont même été interrompus pendant de longs mois. Résultat : des amoncellements de gravats dans la cour intérieure qui sépare le bâtiment de la Boutique Jeanne-Antide et, selon les riverains, des rats trop heureux de trouver refuge dans ces tas de matériaux inertes.

« Problématiques techniques »

Les travaux ont repris au cours des derniers mois. Et plus rien ne devrait freiner le chantier selon Frédéric Batlle, le fondateur d'Angelys Group. « On a été à la fois confrontés au Covid et à des problématiques techniques : la bâtisse est immense, soit plus de 2 500 m² de plancher et le chantier est complexe. Quand on a repris le projet en 2018, il était complètement à l'arrêt et on s'est aperçu, ensuite, que le premier architecte avait omis certaines problématiques et sous évalué certains travaux. On a eu des surprises. Il a fallu faire des sondages supplémentaires, des mesures acoustiques (par rapport à la salle Battant), des études... Mais on commence à voir le bout du tunnel et le chantier avance à présent à un rythme normal. Les appartements devraient être livrés au cours du premier trimestre 2024. »

01 / 02

02 / 02

Le projet, il le concède, n'est pas simple : la bâtisse est en piteux état, imbriquée dans une trame biscornue et la rénovation soumise à quelques contraintes. Certaines parties de l'ancien couvent sont en effet classées (la façade de l'ancienne chapelle qui donne sur la rue Battant et un pan de la toiture).

« C'est un défi technique : on doit restaurer et conserver à l'identique certains éléments tout en essayant de rendre cet immeuble le moins énergivore possible. Mais on a l'habitude de travailler en secteur ancien. Je ne suis pas du tout inquiet. Cette bâtisse est remarquable, son potentiel fabuleux. Quand ce sera terminé, ce sera magnifique. » ■



JCE OCCITANIE Hélène Carles est la nouvelle présidente de la...

JCE OCCITANIE Hélène Carles est la nouvelle présidente de la Fédération régionale des jeunes chambres économiques d'Occitanie. Elle est DRH au sein de l'entreprise narbonnaise Pedrero. CRÉDIT MUNICIPAL Les agences régionales du Crédit municipal, qui interviennent dans le domaine du crédit et de l'action sociale, ont enregistré 120 nouveaux clients sur le mois de janvier 2023. Pour un total de 25 342 contrats actifs. ANGELYS GROUP Le groupe perpignanais Angelys, spécialisé dans la réhabilitation d'immeubles

anciens, a racheté l'emblématique magasin Comteroux, Porte d'Espagne. Le site s'étend sur 23 000 m². FLEX Flex, la première pépinière d'entreprises de l'Agglo de Sète, vient d'être inaugurée. Elle accueillera des entreprises pour une durée de trois ans. HRC Le groupe perpignanais HRC Environnement, distributeur de solutions énergétiques aux entreprises, va ouvrir une agence à Béziers. ■



Perpignan : Comteroux a changé de propriétaire, vers une nouvelle dynamique après plus de 10 ans de surplace

Angelys Group fondé par le Perpignanais Frédéric Battle a racheté à la famille Quinta le célèbre magasin Comteroux de la Porte d'Espagne.

Devenu depuis dix ans une friche commerciale, le lieu voit enfin son avenir relancé.

Qui est le nouveau propriétaire du bâtiment Comteroux ? Sans doute un homme visionnaire. Un homme courageux, assurément. Des qualités que le chef d'entreprise Frédéric Battle rejette spontanément d'un revers de la main. C'est lui qui a signé il y a quelques semaines avec Henri Quinta une nouvelle page de l'histoire de la Porte d'Espagne. C'est donc à lui que revient désormais la destinée d'un des emblèmes du commerce au sud de la ville jusqu'en 2012, date de la fermeture définitive des portes de Comteroux. Et c'est maintenant au PDG d'Angelys Group, le Perpignanais Frédéric Battle de relever le défi de la transformation de cet espace devenu aussi il y a quelques années le symbole de la lutte pour la survie des commerces du centre-ville face aux enseignes de la périphérie.

Car Comteroux a traversé la décennie dans le coma. L'enjeu économique et social était trop lourd à porter pour un projet commercial étrillé sur l'autel de la politique municipale. Avec pour effet d'éteindre toute esquisse d'avenir sur ce site exceptionnel, en entrée de ville, en plein cœur d'un périmètre en or, ultra-dynamique. Avec un projet présenté en 2016, l'ancien propriétaire Henri Quinta s'y est cassé les dents à tenter à plusieurs reprises de réanimer les lieux. Et depuis 2019, plus rien. Silence radio et encéphalogramme plat.

Jusqu'à ce que Comteroux trouve enfin la clé pour débloquer la situation. Frédéric Battle a pris sa décision. Après deux années de travail, il s'est porté acquéreur des 23 000 m de terrain et du bâtiment. Il en détient désormais les clés. Et maintenant ? L'entreprise familiale qu'il dirige avec ses filles et son épouse, est spécialiste de la réhabilitation d'immeubles anciens et des monuments historiques. Au compteur, quelque 180 opérations de réhabilitation, soit plus de 100 000 mètres carrés de surfaces rénovées depuis 2002 en France.

Comme pour d'autres projets à Perpignan, j'ai envie qu'ils se réalisent

Angelys Group est un acteur majeur sur le marché de la défiscalisation grâce aux différents dispositifs fiscaux ouverts à l'immobilier ancien tels que Malraux, Monument Historique, Déficit Foncier, Pinel ancien, Denormandie, LMNP... "Je ne suis pas visionnaire. Il faut juste aimer sa ville et c'est ce que ce projet représente pour moi. Cela fait partie de notre métier de transformer des friches industrielles et ce projet de Comteroux doit maintenant faire l'objet d'une transformation. C'est mon idée et maintenant nous allons continuer de travailler pour présenter un projet spécifique, prenant en compte les enjeux, pour faire de ce site un lieu moderne, durable et très innovant. Comme pour d'autres projets à Perpignan, j'ai envie qu'ils se réalisent et je sais que ce ne sera pas simple", explique Frédéric Battle. On n'en saura pas plus sur les idées qu'il a en tête. Chaque chose en son temps. Pour l'heure, Comteroux a



changé de mains, et c'est déjà une première étape vers une nouvelle perspective et un changement de décor aux portes de Perpignan.
Réagir



<https://images.lindependant.fr/api/v1/images/view/63da8dfd6bb9ac7c6a5adebf/large/image.jpg?v=1>

Le bâtiment Comteroux a fermé ses portes en 2012. Nicolas Parent - Nicolas Parent



<https://images.lindependant.fr/api/v1/images/view/63da90d1c9382852ae218aa7/large/image.jpg?v=1>

Le bâtiment Comteroux a fermé ses portes en 2012. Nicolas Parent - Nicolas Parent ■



Comment les annonceurs s'adaptent avec des budgets contraints

L'inflation pèse de tout son poids sur les budgets des directions de la communication. Un casse-tête pour les entreprises, et les agences qui les accompagnent, pour maintenir leur ligne de conduite. Mais des solutions existent, mettant leur capacité d'adaptation à nouvelle épreuve. iStock

Un début d'année dans le brouillard. Sans doute l'expérience la mieux partagée en ce moment par les entreprises. Dans l'incertitude quant à la suite (comment évolueront la hausse des prix, le climat social, la géopolitique mondiale...), elles peuvent avoir tendance, compte tenu de ce manque de visibilité, à faire preuve d'attentisme, à se recentrer sur le court terme, à faire le dos rond. Ce qui inclut réduire la voilure en matière de publicité et de communication, souvent le premier poste mis en sommeil dans ce type de contexte. Soit. Mais il existe aussi des raisons d'espérer. « Nous ne nous attendons pas à un effondrement durable des marges des entreprises », indiquait Bruno Ducoudré, macroéconomiste de la Banque de France, lors d'une visioconférence sur l'économie organisée par l'Irep (Institut de recherches et d'études publicitaires), le 10 janvier.

« Nous sommes confiants sur le scénario de ralentissement des prix dans les années qui viennent », ajoutait-il, même si 2023 ne s'annonce pas non plus exaltant de ce point de vue. À priori, pas de récession entrevue en France, sinon temporaire et limitée, selon les moins bons scénarios mis sur pied par les experts. L'activité stagnera. « En 2022, le taux de marge des entreprises [sociétés non financières] était équivalent à celui de 2018, autour de 31,4 - 31,5 %, il pourrait baisser en 2023 et 2024 [à 30,5 %] et se redresser en 2025 [à 31,4 %] », précise Bruno Ducoudré.

Lire aussi : Le good résistera-t-il à l'inflation ?

« Beaucoup d'entreprises imaginaient que 2023 allait être terrible mais en fait plus ou moins : beaucoup, à ce jour [mi-janvier], n'ont pas encore vu un impact sur leur business », confie Solène Madec, CEO de l'agence de publicité Belle, où les coupes de budgets de la part des clients s'effectuent « au cas par cas ». Il faut dire que les organisations ne font pas toutes face aux mêmes problématiques. Le choix de couper « dépend aussi des portefeuilles client et des secteurs d'activité : les secteurs avec des cycles de décision un peu longs ne seront pas impactés », déclare Stéphane Gorre, président-fondateur de l'agence conseil en stratégie média 79 (groupe Havas). Celles qui sont dans une dynamique de développement global ou de promotion de nouvelles offres se poseront sans doute la question à deux fois.

Dans Stratégies n° 2156, sorti le 5 janvier, Orange et Renault, tous deux dans le top 10 des annonceurs plurimédias de Kantar de juin 2022, confiaient leurs projets de maintenir leurs investissements médias dans la période qui s'ouvre. « Nous entrons en 2023-2024 dans une phase où nous aurons beaucoup de produits qui arriveront sur le marché. Nous aurons plutôt tendance à investir en médias pour accompagner ces lancements », assurait Luca de Meo, directeur général du constructeur automobile.

Difficile de voir émerger une norme en la matière, que ce soit en termes de niveaux de restriction, de priorités mises de côté ou d'horizons de travail. Une constante, toutefois : « pas de logique totalitaire : les marques évitent les coupes totales, si jamais cela devait avoir un impact en magasin », rapporte Solène Madec. Le business avant tout. Ainsi, certaines rognent sur leurs budgets. D'autres les sauvegardent mais les investissent autrement en se reposant la question de l'efficacité de leurs actions. D'autres, au contraire, accélèrent. La plateforme de vente de vêtements de seconde main pour les

enfants Smala s'est offert début janvier, dans le métro parisien, sa première campagne d'affichage. Pas de norme donc, si ce n'est une capacité à s'adapter aiguisée. « Le groupe Haier est dans une dynamique de croissance au niveau européen, nos investissements marketing et communication aussi, explique Johanna Rochman, directrice marketing et communication France du fabricant d'électroménager (33,5 milliards de dollars de chiffre d'affaires dans le monde en 2021). Nous ne commençons pas l'année en prévoyant des coupes mais le contexte imposant plus de frugalité et de prudence, nous allons nous adapter pour être plus malins et mieux planifier ». Même chose dans les agences. « Depuis le covid, nous avons appris à travailler sur roulettes », lance Stéphane Gorre. Autrement dit, à faire preuve de souplesse. Avancer avec des budgets plus contraints, sur des temps toujours plus courts : chacun a désormais appris à faire avec.

Lire aussi : Le « panier anti-inflation » en 4 questions

En attendant l'embellie, les annonceurs se sont attelés à la construction de leurs stratégies pour 2023. « La majorité des marques ont préparé plusieurs hypothèses budgétaires. Nous aussi, en tant qu'agence, nous travaillons plusieurs scénarios », affirme Solène Madec. C'est le cas de Haier. « Nous construisons notre budget 2023 avec une double entrée : les "must have", et les "cerises sur le gâteau" qui verront le jour si le marché va bien. Nous l'avons déjà fait mais nous planifions davantage que les années précédentes », développe sa directrice marketing et communication, accompagnée par Publicis Media sur le sujet.

Les dispositifs publicitaires sont revus, à différents niveaux, production, modes d'achat ou encore formats, avec l'idée d'optimiser chaque poste. L'enjeu ne réside pas seulement dans les montants investis et la fameuse règle d'or « communiquer sur le bon canal, au bon moment, avec le bon message et sur la bonne cible » retrouve de la vigueur - pour peu qu'elle en ait perdu un jour. Chacun cherche sa recette gagnante. À l'image de Marcelina Stark, directrice générale associée d'Angelys Group, société spécialisée dans la réhabilitation d'immeubles anciens. Celle-ci a dû réduire ses budgets dans le contexte actuel et notamment renoncer à une partie de la publicité qu'elle faisait dans les magazines. « Nous gardons la partie image, avec notre attachée de presse, pour nous faire connaître auprès de notre réseau et expliquer qui on est », appuie la dirigeante.

De façon générale, deux questions se posent, sur le nombre de campagnes (faut-il le réduire ?) et les supports utilisés. Là encore, pas de réponse toute faite. Par exemple, les entreprises dont le business est saisonnier, comme dans le tourisme ou le transport, à l'approche des vacances d'été, ne pourront peut-être pas passer à côté de leurs habituels temps forts de communication. Quitte à adapter leurs dispositifs sur d'autres volets. D'autres se montreront plus sélectives. « Nous adoptons le "less is more" : nous nous recentrons sur moins de campagnes tout en nous assurant qu'elles soient bien relayées par nos différents points de contact », complète la directrice communication de Haier.

En termes de canaux, la télévision, nécessitant les budgets les plus importants, est parfois la première sacrifiée. D'autant que les tarifs n'ont pas tendance à baisser et que les annonceurs, à budget équivalent, n'ont plus forcément accès aux mêmes offres. Problème : il n'est pas évident de trouver un équivalent à sa force de frappe de média de masse, même si le temps d'écoute moyen subit une baisse continue. « Les annonceurs n'ont pas tendance à vouloir délaisser la télévision pour faire du digital à la performance. Ils se demandent plutôt : pourquoi ne pas faire du digital pour travailler ma marque ? », observe Solène Madec. Le digital et le social présentant les avantages de se mesurer précisément et d'assurer une certaine présence à l'esprit du consommateur. « Nous allons davantage utiliser les nouveaux outils comme l'inbound marketing », avance

Marcelina Stark. « Optimiser le mass media et structurer le retail media », synthétise Johanna Rochman. Le canal événementiel n'est pas en reste. Malgré le contexte, la plateforme de seconde main Smala, en parallèle d'autres leviers (publicité sur les réseaux sociaux, influence, partenariats avec des marques...), peaufine actuellement, pour mars, sa première boutique éphémère en physique. À l'inverse, Angelys Group, habitué des salons immobiliers, continuera de partir à la rencontre de ses clients dans ce cadre mais prévoit d'en faire un peu moins cette année.

Lire aussi : L'inflation pèse sur les comportements d'achat écoresponsables

Autrement dit, chacun redessine ses actions avec les moyens alloués. La situation oblige à se creuser la tête pour faire mieux ou au moins aussi bien avec moins - si ce n'est de budget, de certitudes. Un facteur de créativité, certes plus ou moins forcée mais tout de même. De nouvelles pratiques voient le jour ou sont revivifiées. « Nous souhaitons davantage prendre la parole en comarketing avec les distributeurs », indique Johanna Rochman. Comme lors d'une opération d'influence sur les lave-linges connectés en partenariat avec l'enseigne Boulanger. Une façon d'optimiser les coûts, en particulier les achats médias, et l'amplification de la campagne.

Reste un aspect essentiel. Les messages sont également repensés afin de tenir compte des aspirations des consommateurs à une vie meilleure dans un contexte compliqué. « Certains de nos clients surinvestissent pour montrer qu'ils sont du côté des Français », assure Solène Madec. Un peu à la manière de ce qui avait été fait pendant le covid, toutes proportions gardées, où la publicité s'était attachée à affirmer son utilité sociale. « Nous distribuons des produits du quotidien qui ont un potentiel impact sur la consommation d'énergie, conclut Johanna Rochman. Aussi, nous déployons un discours sur les économies d'énergie pour encourager à aller sur des produits de classe A ». Pour une sortie collective du brouillard - d'un autre type...



ÉVÉNEMENT / Enquête

Comment les annonceurs s'adaptent avec des budgets contraints

COMMUNICATION L'inflation pèse de tout son poids sur les budgets des directions de la communication. Un casse-tête pour les entreprises, et les agences qui les accompagnent, pour maintenir leur ligne de conduite. Mais des solutions existent, mettant leur capacité d'adaptation à l'épreuve.

AMÉLIE MOYNOT

Un début d'année dans le brouillard. Sans doute l'expérience la mieux partagée en ce moment par les entreprises. Dans l'incertitude quant à la suite (comment évolueront la hausse des prix, le climat social, la géopolitique mondiale...), elles peuvent avoir tendance, compte tenu de ce manque de visibilité, à faire preuve d'attentisme, à se recentrer sur le court terme, à faire le dos rond. Ce qui inclut réduire la voilure en matière de publicité et de communication, souvent le premier poste mis en sommeil dans ce type de contexte. Soit. Mais il existe aussi des raisons d'espérer. « Nous ne nous attendons pas à un effondrement durable des marges des entreprises », indiquait Bruno Ducoudré, macroéconomiste de la Banque de France, lors d'une visioconférence sur l'économie organisée par l'Irep (Institut de recherches et d'études pu-

blicitaires), le 10 janvier. « Nous sommes confiants sur le scénario de ralentissement des prix dans les années qui viennent », ajoutait-il, même si 2023 ne s'annonce pas non plus exaltante de ce point de vue. A priori, pas de récession entrevue en France, sinon temporaire et limitée, selon les moins bons scénarios mis sur pied par les experts. L'activité stagnera. « En 2022, le taux de marge des entreprises [sociétés non financières] était équivalent à celui de 2018, autour de 31,4 - 31,5 %, il pourrait baisser en 2023 et 2024 [à 30,5 %] et se redresser en 2025 [à 31,4 %] », précise Bruno Ducoudré.

« **PAS DE LOGIQUE TOTALITAIRE** ». « Beaucoup d'entreprises imaginaient que 2023 allait être terrible mais en fait plus ou moins : beaucoup, à ce jour [mi-janvier], n'ont pas encore vu un impact sur leur business », confie Solène Madec, CEO de l'agence de publicité Belle, où les coupes de budgets de la part des clients s'effectuent « au cas par cas ». Il faut dire que les organisations ne font pas toutes face aux mêmes problématiques. Le choix de couper « dépend aussi des portefeuilles client et des secteurs d'activité : les secteurs avec des cycles de décision un peu longs ne seront pas impactés », déclare Stéphane Gorre, président-fondateur de l'agence conseil en stratégie média 79 (groupe Havas). Celles qui

sont dans une dynamique de développement global ou de promotion de nouvelles offres se poseront sans doute la question à deux fois. Dans *Stratégies* n° 2156, sorti le 5 janvier, Orange et Renault, tous deux dans le top 10 des annonceurs plurimédias de Kantar de juin 2022, confiaient leurs projets de maintenir leurs investissements médias dans la période qui s'ouvre. « Nous entrons en 2023-2024 dans une phase où nous aurons beaucoup de produits qui arriveront sur le marché. Nous aurons plutôt tendance à investir en médias pour accompagner ces lancements », assurait Luca de Meo, directeur général du constructeur automobile.

Difficile de voir émerger une norme en la matière, que ce soit en termes de niveaux de restriction, de priorités mises de côté ou d'horizons de travail. Une constante, toutefois : « pas de logique totalitaire : les marques évitent les coupes totales, si jamais cela devait avoir un impact en magasin », rapporte Solène Madec. Le business avant tout. Ainsi, certains rognent sur leurs budgets. D'autres les sauvegardent mais les investissent autrement en se reposant la question de l'efficacité de leurs actions. D'autres, au contraire, accélèrent. La plateforme de vente de vêtements de seconde main pour les enfants Smala s'est offert début janvier, dans le métro parisien, sa première campagne d'affichage. Pas de norme donc, si ce n'est une capacité à s'adapter aiguisée. « Le groupe Haier est dans une dynamique de croissance au niveau européen, nos investissements marketing et communication aussi », explique Johanna Rochman, directrice marketing et communication France du fabricant d'électroménager (33,5 milliards de dollars de chiffre d'affaires dans le monde en 2021). « Nous ne commençons pas l'année en prévoyant des coupes mais le contexte imposant plus de frugalité et de prudence, nous allons nous adapter pour être plus malins et mieux planifier ». Même chose dans les agences. « Depuis le covid, nous avons appris à travailler sur roulettes », lance Stéphane Gorre. Autrement dit, à faire preuve de souplesse. Avancer avec des budgets plus contraints, sur des temps toujours plus courts : chacun a désormais appris à faire avec.



En attendant l'embellie, les annonceurs se sont attelés à la construction de leurs stratégies pour 2023. « La majorité des marques ont préparé plusieurs hypothèses budgétaires. Nous aussi, en tant qu'agence, nous travaillons plusieurs scénarios », affirme Solène Madec. C'est le cas de Haier. « Nous construisons notre budget 2023 avec une double entrée: les "must have", et les "cerises sur le gâteau" qui verront le jour si le marché va bien. Nous l'avons déjà fait mais nous planifions davantage que les années précédentes », développe sa directrice marketing et communication, accompagnée par Publicis Media sur le sujet.

UNE CRÉATIVITÉ EXACÉRBERÉE. Les dispositifs publicitaires sont revus, à différents niveaux, production, modes d'achat ou encore formats, avec l'idée d'optimiser chaque poste. L'enjeu ne réside pas seulement dans les montants investis et la fameuse règle d'or « communiquer sur le bon canal, au bon moment, avec le bon message et sur la bonne cible » retrouve de la vigueur – pour peu qu'elle en ait perdu un jour. Chacun cherche sa recette gagnante. À l'image de Marcelina Stark, directrice générale associée d'Angelys Group, société spécialisée dans la réhabilitation d'immeubles anciens. Celle-ci a dû réduire ses budgets dans le contexte actuel et notamment renoncer à une partie de la publicité qu'elle faisait dans les magazines. « Nous gardons la partie image, avec notre attachée de presse, pour nous faire connaître auprès de notre réseau et expliquer qui on est », appuie la dirigeante.

De façon générale, deux questions se posent, sur le nombre de campagnes (faut-il le réduire ?) et les supports utilisés. Là encore, pas de réponse toute faite. Les entreprises dont le business est saisonnier, comme dans le tourisme ou le transport, à l'approche des vacances d'été, ne pourront peut-être pas passer à côté de leurs habituels temps forts de communication. Quitte à adapter leurs dispositifs sur d'autres volets. D'autres se

montreront plus sélectives. « Nous adoptons le "less is more": nous nous recentrons sur moins de campagnes tout en nous assurant qu'elles soient bien relayées par nos différents points de contact », complète la directrice communication de Haier.

En termes de canaux, la télévision, nécessitant les budgets les plus importants, est parfois la première sacrifiée. D'autant que les tarifs n'ont pas tendance à baisser et que les annonceurs, à budget équivalent, n'ont plus forcément accès aux mêmes offres. Problème: il n'est pas évident de trouver un équivalent à sa force de frappe de média de masse, même si le temps d'écoute moyen subit une baisse continue. « Les annonceurs n'ont pas tendance à vouloir délaisser la télévision pour faire du digital à la performance. Ils se demandent plutôt: pourquoi ne pas faire du digital pour travailler ma marque? », observe Solène Madec. Le digital et le social présentant les avantages de se mesurer précisément et d'assurer une certaine présence à l'esprit du consommateur. « Nous allons davantage utiliser les nouveaux outils comme l'inbound marketing », avance Marcelina Stark. « Optimiser le mass media et structurer le retail media », synthétise Johanna Rochman. Le canal événementiel n'est pas en reste. Malgré le contexte, la plateforme de seconde main Smala, en parallèle d'autres leviers (publicité sur les réseaux sociaux, influence, partenariats avec des marques...), peaufine actuellement, pour mars, sa première boutique éphémère en physique. À l'inverse, Angelys Group, habitué des salons immobiliers, continuera de partir à la rencontre de ses clients dans ce cadre mais prévoit d'en faire un peu moins cette année.

Autrement dit, chacun redessine ses actions avec les moyens alloués. La situation oblige à se creuser la tête pour faire mieux ou au moins aussi bien avec moins – si ce n'est de budget, de certitudes. Un facteur de créativité, certes plus ou moins forcée mais tout de même. De nouvelles pratiques voient le jour ou sont revivifiées. « Nous souhaitons davantage prendre la parole en comarketing avec les distributeurs », indique Johanna Rochman. Comme lors d'une opération d'influence sur les lave-linges connectés en partenariat avec l'enseigne Boulanger. Une façon d'optimiser les coûts, en particulier les achats médias, et l'amplification de la campagne.

Reste un aspect essentiel: les messages sont repensés afin de tenir compte des aspirations des consommateurs à une vie meilleure dans un contexte compliqué. « Certains de nos clients surinvestissent pour montrer qu'ils sont du côté des Français », assure Solène Madec. Un peu à la manière de ce qui avait été fait, toutes proportions gardées, pendant le covid, où la pub s'était attachée à affirmer son utilité sociale. « Nous distribuons des produits du quotidien qui ont un potentiel impact sur la consommation d'énergie », conclut Johanna Rochman. Aussi, nous déployons un discours sur les économies d'énergie pour encourager à aller sur des produits de classe A ». Pour une sortie collective du brouillard – d'un autre type... ■



Comteroux a changé de mains, vers une nouvelle dynamique

Qui est le nouveau propriétaire du bâtiment Comteroux ? Sans doute un homme visionnaire. Un homme courageux, assurément. Des qualités que le chef d'entreprise Frédéric Batlle rejette spontanément d'un revers de la main. C'est lui qui a signé il y a quelques semaines avec Henri Quinta une nouvelle page de l'histoire de la Porte d'Espagne. C'est donc à lui que revient désormais la destinée d'un des emblèmes du commerce au sud de la ville jusqu'en 2012, date de la fermeture définitive des portes de Comteroux. Et c'est maintenant au PDG d'Angelys Group, le Perpignanaise Frédéric Batlle de relever le défi de la transformation de cet espace devenu aussi il y a quelques années le symbole de la lutte pour la survie des commerces du centre-ville face aux enseignes de la périphérie. Car Comteroux a traversé la décennie dans le coma. L'enjeu économique et social était trop lourd à porter pour un projet commercial ébréché sur l'autel de la politique municipale. Avec pour effet d'éteindre toute esquisse d'avenir sur ce site exceptionnel, en entrée de ville, en plein cœur d'un périmètre en or, ultra-dynamique. Avec un projet présenté en 2016, l'ancien propriétaire Henri Quinta

s'y est cassé les dents à tenter à plusieurs reprises de réanimer les lieux. Et depuis 2019, plus rien. Silence radio et encéphalogramme plat. Jusqu'à ce que Comteroux trouve enfin la clé pour débloquer la situation. Frédéric Batlle a pris sa décision. Après deux années de travail, il s'est porté acquéreur des 23 000 m² de terrain et du bâtiment. Il en détient désormais les clés. Et maintenant ? L'entreprise familiale qu'il dirige avec ses filles et son épouse, est spécialiste de la réhabilitation d'immeubles anciens et des monuments historiques. Au compteur, quelque 180 opérations de réhabilitation, soit plus de 100 000 mètres carrés de surfaces rénovées depuis 2002 en France. Angelys Group est un acteur majeur sur le marché de la défiscalisation grâce aux différents dispositifs fiscaux ouverts à l'immobilier ancien tels que Malraux, Monument Historique, Déficit Foncier, Pinel ancien, Denormandie, LMNP... « *Je ne suis pas visionnaire. Il faut juste aimer sa ville et c'est ce que ce projet représente pour moi. Cela fait partie de notre métier de transformer des friches industrielles et ce projet de Comteroux doit maintenant faire l'objet d'une transformation. C'est mon idée et maintenant nous allons*

continuer de travailler pour présenter un projet spécifique, prenant en compte les enjeux, pour faire de ce site un lieu moderne, durable et très innovant. Comme pour d'autres projets à Perpignan, j'ai envie qu'ils se réalisent et je sais que ce ne sera pas simple », explique Frédéric Batlle. On n'en saura pas plus sur les idées qu'il a en tête. Chaque chose en son temps. Pour l'heure, Comteroux a changé de mains, et c'est déjà une première étape vers une nouvelle perspective et un changement de décor aux portes de Perpignan. Martial Mehr Frédéric Batlle, PDG d'Angelys Group. Le bâtiment Comteroux a fermé ses portes en 2012. PHOTOS NICOLAS PARENT Comme pour d'autres projets à Perpignan, j'ai envie qu'ils se réalisent Frédéric Batlle est le nouveau propriétaire de l'ancien site de Comteroux à Perpignan NICOLAS PARENT ■



Angelys Group améliore la performance énergétique des vieilles bâtisses

Avec la loi Climat & Résilience, Angelys Group a intensifié son action et souhaite activement contribuer à la diminution du nombre important de logements énergivores dans l'ancien. Recrutement d'experts dans la rénovation énergétique (ingénieur conseil et architectes), solutions déjà testées avec succès... Angelys Group fait un premier point sur ce sujet d'actualité dans son secteur d'activité.

Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024 17 résidents

17 appartements (T1, T2, T3 et T4) sont en passe de voir le jour. D'une surface comprise entre 40 m² et 110 m² pour les plus grands, avec loggias, jouissance sur les jardins pour les logements en rez-de-chaussée et une place de parking pour la majorité des appartements. Des boxes étant alloués dans les anciennes écuries. Au-dessus de ces écuries, deux appartements sont en voie d'aménagement. L'entrée principale des résidents se fera par la rue des Généraux-Arlabosse par un grand porche et une porte cochère également restaurés.

Les logements ont été articulés, notamment les plus spacieux, autour des pièces nobles de la demeure et en particulier des salons d'apparat. Les menuiseries d'origine et renouvelées isoleront du bruit, mais elles ont été supervisées dans leur réfection par le service monuments historiques de la Drac.

Les logements seront livrés vides mais équipés au niveau de la cuisine. Le style mélange touches contemporaines et cachet de l'ancien. Tous les occupants auront accès au jardin. La Tour de la poudre a été rachetée pour un usage personnel par un privé qui entend la restaurer. Le prix des loyers n'est pas fixé à ce stade. Il tiendra compte à la fois du marché agenais, tout en intégrant les prestations et le niveau de standing apporté.

Après moult péripéties et un laps de temps de près de deux décennies, l'hôtel particulier Hutot de Latour

sur le Gravier à Agen est en bonne voie de renaissance à l'aube de 2024. Un projet de restauration et de transformation en appartements a été confié en 2019 aux bons soins d'Angelys Group basé à Perpignan. Cette société familiale d'expertise en restauration a dû affronter des vents contraires en reprenant ce dossier aux allures de « serpent de mer » : l'épidémie du Covid, les confinements successifs et une bataille âpre juridique dont Angelys a hérité et qu'il a fallu régler par voie d'avocats et de notaires. Une situation qui s'est éternisée jusqu'en 2022. Dans l'intervalle, le groupe a dû également faire face à un changement d'architecte du patrimoine. « Il a fallu rajouter à cela un lot de surprises sur l'état général de la bâtisse, une partie de la toiture qui était en moins bon état que prévu, des poutres qui s'effondraient et de la charpente fragilisée par endroits aussi », souligne le fondateur d'Angelys Group Frédéric Batlle.

Le second œuvre attaqué sous peu Ces aléas et ce temps perdu appartiennent aujourd'hui au passé, et après avoir mis la toiture hors d'eau dans un premier temps de cette demeure classée pour partie « monuments historiques », le gros œuvre est achevé, place désormais au second œuvre (plomberie, chauffage, carrelage, menuiserie, faïence, peintures et climatisation pour un ou deux appartements sous les combles). Les 17 lots d'appartements ont été dessinés dans

le corps principal de cette maison de maître et ses anciennes écuries par l'architecte du groupe Loris Calvache. Un projet R + 1 et 2 avec les combles. Les 17 futurs appartements de haut standing ont tous trouvé acquéreurs : des investisseurs privés démarchés par Angelys qui a mené également en parallèle des différentes phases de travaux, une mission de commercialisation. Des investisseurs privés issus de l'Aquitaine, de la région toulousaine et de Paris, ainsi qu'un Agenais d'origine qui souhaite revenir vivre à Agen. Les 17 copropriétaires dont certains ont bénéficié de défiscalisation en matière de monuments historiques, sont réunis dans une assemblée syndicale libre Hutot de Latour.

« Ce sont des amoureux de la pierre et de cette demeure avant tout », stipule le P. D-G. Une assemblée qui sera dissoute dès que la demeure sera livrée pour une occupation envisagée le premier trimestre 2024. Les visites confiées à des agences immobilières devraient débiter en octobre ou novembre prochains. « 80 % des appartements vont être loués et 20 % occupés par les propriétaires. Le chantier progresse, on espère qu'il sera bien avancé avant l'été ».

Éléments classés respectés Un jardinier sera recruté le moment venu pour « le parc et les plantations que les propriétaires souhaitent économes en eau et qui résisteront à ce climat semi-continental. Une réflexion est en cours », précise le



fondateur d'Angelys. Les investisseurs sont associés aux prises de décision et parties prenantes dans la décoration finale de chaque appartement. Tous les matériaux sont nobles. La façade telle que représentée sur le visuel de finalisation devrait être terminée à l'automne. Mise en valeur par des briquettes et une gamme chromatique imposée, elle fait partie des parties protégées à rénover à l'identique avec le grand escalier monumental, la bibliothèque remarquable, les parquets massifs, les boiseries et les tapisseries du XVIIIe restaurées et conservées. Ces contraintes ont été respectées à la lettre par Angelys.

Encore quelques mois à patienter avant le renouveau.

C. St-. P. ■



Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024

l'essentiel Après le Covid, des problèmes juridiques et des surprises liées à l'état de la bâtisse, Hutot de Latour accueillera ses locataires en 2024.

Après moult péripéties et un laps de temps de près de deux décennies, l'hôtel particulier Hutot de Latour sur le Gravier à Agen est en bonne voie de renaissance à l'aube de 2024. Un projet de restauration et de transformation en appartements a été confié en 2019 aux bons soins d'Angelys Group basé à Perpignan. Cette société familiale d'expertise en restauration a dû affronter des vents contraires en reprenant ce dossier aux allures de "serpent de mer" : l'épidémie du Covid, les confinements successifs et une bataille âpre juridique dont Angelys a hérité et qu'il a fallu régler par voie d'avocats et de notaires. Une situation qui s'est éternisée jusqu'en 2022. Dans l'intervalle, le groupe a dû également faire face à un changement d'architecte du patrimoine. "Il a fallu rajouter à cela un lot de surprises sur l'état général de la bâtisse, une partie de la toiture qui était en moins bon état que prévu, des poutres qui s'effondraient et de la charpente fragilisée par endroits aussi", souligne le fondateur d'Angelys Group Frédéric Battle.

Le second œuvre attaqué sous peu

Ces aléas et ce temps perdu appartiennent aujourd'hui au passé, et après avoir mis la toiture hors d'eau dans un premier temps de cette demeure classée pour partie "monuments historiques", le gros œuvre est achevé, place désormais au second œuvre (plomberie, chauffage, carrelage, menuiserie, faïence, peintures et climatisation pour un ou deux appartements sous les combles). Les 17 lots d'appartements ont été dessinés dans le corps principal de cette maison de maître et ses anciennes écuries par l'architecte du groupe Loris Calvache. Un projet R + 1 et 2 avec les combles. Les 17 futurs appartements de haut standing ont tous trouvé acquéreurs : des investisseurs privés démarchés par Angelys qui a mené également en parallèle des différentes phases de travaux, une mission de commercialisation. Des investisseurs privés issus de l'Aquitaine, de la région toulousaine et de Paris, ainsi qu'un Agenais d'origine qui souhaite revenir vivre à Agen. Les 17 copropriétaires dont certains ont bénéficié de défiscalisation en matière de monuments historiques, sont réunis dans une assemblée syndicale libre Hutot de Latour. "Ce sont des amoureux de la pierre et de cette demeure avant tout", stipule le P. D-G. Une assemblée qui sera dissoute dès que la demeure sera livrée pour une occupation envisagée le premier trimestre 2024. Les visites confiées à des agences immobilières devraient débuter en octobre ou novembre prochains. "80 % des appartements vont être loués et 20 % occupés par les propriétaires. Le chantier progresse, on espère qu'il sera bien avancé avant l'été".

Éléments classés respectés

Un jardinier sera recruté le moment venu pour "le parc et les plantations que les propriétaires souhaitent économes en eau et qui résisteront à ce climat semi-continental. Une réflexion est en cours", précise le fondateur d'Angelys. Les investisseurs sont associés aux prises de décision et parties prenantes dans la décoration finale de chaque appartement. Tous les matériaux sont nobles. La façade telle que représentée sur le visuel de finalisation devrait être terminée à l'automne. Mise en valeur par des briquettes et une gamme chromatique imposée, elle fait partie des parties protégées à rénover à l'identique avec le grand escalier monumental, la bibliothèque remarquable, les parquets massifs, les



boiseries et les tapisseries du XVIIIe restaurées et conservées. Ces contraintes ont été respectées à la lettre par Angelys.

Encore quelques mois à patienter avant le renouveau.

17 résidents

17 appartements (T1, T2, T3 et T4) sont en passe de voir le jour. D'une surface comprise entre 40 m² et 110 m² pour les plus grands, avec loggias, jouissance sur les jardins pour les logements en rez-de-chaussée et une place de parking pour la majorité des appartements. Des boxes étant alloués dans les anciennes écuries. Au-dessus de ces écuries, deux appartements sont en voie d'aménagement. L'entrée principale des résidents se fera par la rue des Généraux-Arlabosse par un grand porche et une porte cochère également restaurés.

Les logements ont été articulés, notamment les plus spacieux, autour des pièces nobles de la demeure et en particulier des salons d'apparat. Les menuiseries d'origine et rénovées isoleront du bruit, mais elles ont été supervisées dans leur réfection par le service monuments historiques de la Drac.

Les logements seront livrés vides mais équipés au niveau de la cuisine. Le style mélange touches contemporaines et cachet de l'ancien. Tous les occupants auront accès au jardin. La Tour de la poudre a été rachetée pour un usage personnel par un privé qui entend la restaurer. Le prix des loyers n'est pas fixé à ce stade. Il tiendra compte à la fois du marché agenais, tout en intégrant les prestations et le niveau de standing apporté.



<https://images.ladepeche.fr/api/v1/images/view/63d5f277dac0c845dd54baf8/large/image.jpg?v=1>

Hutot de Latour va retrouver son lustre et sa grandiloquence. Photo Angelys Group ■



Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024 17 résidents Du design allié aux éléments de caractère

17 appartements (T1, T2, T3 et T4) sont en passe de voir le jour. D'une surface comprise entre 40 m² et 110 m² pour les plus grands, avec loggias, jouissance sur les jardins pour les logements en rez-de-chaussée et une place de parking pour la majorité des appartements. Des boxes étant alloués dans les anciennes écuries. Au-dessus de ces écuries, deux appartements sont en voie d'aménagement. L'entrée principale des résidents se fera par la rue des Généraux-Arlabosse par un grand porche et une porte cochère également restaurés. Les logements ont été articulés, notamment les plus spacieux, autour des pièces nobles de la demeure et en particulier des salons d'apparat. Les menuiseries d'origine et rénovées isoleront du bruit, mais elles ont été supervisées dans leur réfection par le service monuments historiques de la Drac. Les logements seront livrés vides mais équipés au niveau de la cuisine. Le style mélange touches contemporaines et cachet de l'ancien. Tous les occupants auront accès au jardin. La Tour de la poudre a été rachetée pour un usage personnel par un privé qui entend la restaurer. Le prix des loyers n'est pas fixé à ce stade. Il tiendra compte à la fois du marché agenais, tout en intégrant les prestations et le niveau de standing apporté.

Après moult péripéties et un laps de temps de près de deux décennies, l'hôtel particulier Hutot de Latour sur le Gravier à Agen est en bonne voie de renaissance à l'aube de 2024. Un projet de restauration et de transformation en appartements a été confié en 2019 aux bons soins d'Angelys Group basé à Perpignan. Cette société familiale d'expertise en restauration a dû affronter des vents contraires en reprenant ce dossier aux allures de « serpent de mer » : l'épidémie du Covid, les confinements successifs et une bataille âpre juridique dont Angelys a hérité et qu'il a fallu régler par voie d'avocats et de notaires. Une situation qui s'est éternisée jusqu'en 2022. Dans l'intervalle, le groupe a dû également faire face à un changement d'architecte du patrimoine. « Il a fallu rajouter à cela un lot de surprises sur l'état général de la bâtisse, une partie de la toiture qui était en moins bon état que prévu, des poutres qui s'effondraient et de la charpente fragilisée par endroits aussi », souligne le fondateur d'Angelys Group Frédéric Batlle. Le second œuvre attaqué sous peu Ces aléas et ce temps perdu appartiennent aujourd'hui au passé, et après avoir mis la toiture hors d'eau dans un premier temps de cette demeure classée pour partie « monuments historiques », le gros œuvre est achevé, place désormais

au second œuvre (plomberie, chauffage, carrelage, menuiserie, faïence, peintures et climatisation pour un ou deux appartements sous les combles). Les 17 lots d'appartements ont été dessinés dans le corps principal de cette maison de maître et ses anciennes écuries par l'architecte du groupe Loris Calvache. Un projet R + 1 et 2 avec les combles. Les 17 futurs appartements de haut standing ont tous trouvé acquéreurs : des investisseurs privés démarchés par Angelys qui a mené également en parallèle des différentes phases de travaux, une mission de commercialisation. Des investisseurs privés issus de l'Aquitaine, de la région toulousaine et de Paris, ainsi qu'un Agenais d'origine qui souhaite revenir vivre à Agen. Les 17 copropriétaires dont certains ont bénéficié de défiscalisation en matière de monuments historiques, sont réunis dans une assemblée syndicale libre Hutot de Latour. « Ce sont des amoureux de la pierre et de cette demeure avant tout », stipule le P. D-G. Une assemblée qui sera dissoute dès que la demeure sera livrée pour une occupation envisagée le premier trimestre 2024. Les visites confiées à des agences immobilières devraient débuter en octobre ou novembre prochains. « 80 % des appartements vont être loués et 20 % occupés par les propriétaires. Le chantier progresse,



on espère qu'il sera bien avancé avant l'été ».
Éléments classés respectés
Un jardinier sera recruté le moment venu pour « le parc et les plantations que les propriétaires souhaitent économes en eau et qui résisteront à ce climat semi-continental. Une réflexion est en cours », précise le fondateur d'Angelys. Les investisseurs sont associés aux prises de décision et parties prenantes dans la décoration finale de chaque appartement. Tous les matériaux sont nobles. La façade telle que représentée sur le visuel de finalisation devrait être terminée à l'automne. Mise en valeur par des

briquettes et une gamme chromatique imposée, elle fait partie des parties protégées à rénover à l'identique avec le grand escalier monumental, la bibliothèque remarquable, les parquets massifs, les boiseries et les tapisseries du XVIIIe restaurées et conservées. Ces contraintes ont été respectées à la lettre par Angelys.
Encore quelques mois à patienter avant le renouveau.
C. St-. P. ■



Hutot de Latour : la demeure investie enfin à l'orée 2024

Après le Covid, des problèmes juridiques et des surprises liées à l'état de la bâtisse, Hutot de Latour accueillera ses locataires en 2024.

Après moult péripéties et un laps de temps de près de deux décennies, l'hôtel particulier Hutot de Latour sur le Gravier à Agen est en bonne voie de renaissance à l'aube de 2024. Un projet de restauration et de transformation en appartements a été confié en 2019 aux bons soins d'Angelys Group basé à Perpignan. Cette société familiale d'expertise en restauration a dû affronter des vents contraires en reprenant ce dossier aux allures de "serpent de mer" : l'épidémie du Covid, les confinements successifs et une bataille âpre juridique dont Angelys a hérité et qu'il a fallu régler par voie d'avocats et de notaires. Une situation qui s'est éternisée jusqu'en 2022. Dans l'intervalle, le groupe a dû également faire face à un changement d'architecte du patrimoine. "Il a fallu rajouter à cela un lot de surprises sur l'état général de la bâtisse, une partie de la toiture qui était en moins bon état que prévu, des poutres qui s'effondraient et de la charpente fragilisée par endroits aussi", souligne le fondateur d'Angelys Group Frédéric Batlle.

Le second œuvre attaqué sous peu

Ces aléas et ce temps perdu appartiennent aujourd'hui au passé, et après avoir mis la toiture hors d'eau dans un premier temps de cette demeure classée pour partie "monuments historiques", le gros œuvre est achevé, place désormais au second œuvre (plomberie, chauffage, carrelage, menuiserie, faïence, peintures et climatisation pour un ou deux appartements sous les combles). Les 17 lots d'appartements ont été dessinés dans le corps principal de cette maison de maître et ses anciennes écuries par l'architecte du groupe Loris Calvache. Un projet R + 1 et 2 avec les combles. Les 17 futurs appartements de haut standing ont tous trouvé acquéreurs : des investisseurs privés démarchés par Angelys qui a mené également en parallèle des différentes phases de travaux, une mission de commercialisation. Des investisseurs privés issus de l'Aquitaine, de la région toulousaine et de Paris, ainsi qu'un Agenais d'origine qui souhaite revenir vivre à Agen. Les 17 copropriétaires dont certains ont bénéficié de défiscalisation en matière de monuments historiques, sont réunis dans une assemblée syndicale libre Hutot de Latour. "Ce sont des amoureux de la pierre et de cette demeure avant tout", stipule le P. D-G. Une assemblée qui sera dissoute dès que la demeure sera livrée pour une occupation envisagée le premier trimestre 2024. Les visites confiées à des agences immobilières devraient débuter en octobre ou novembre prochains. "80 % des appartements vont être loués et 20 % occupés par les propriétaires. Le chantier progresse, on espère qu'il sera bien avancé avant l'été".

Éléments classés respectés

Un jardinier sera recruté le moment venu pour "le parc et les plantations que les propriétaires souhaitent économes en eau et qui résisteront à ce climat semi-continental. Une réflexion est en cours", précise le fondateur d'Angelys. Les investisseurs sont associés aux prises de décision et parties prenantes dans la décoration finale de chaque appartement. Tous les matériaux sont nobles. La façade telle que représentée sur le visuel de finalisation devrait être terminée à l'automne. Mise en valeur par des briquettes et une gamme chromatique imposée, elle fait partie des parties protégées à rénover à l'identique avec le grand escalier monumental, la bibliothèque remarquable, les parquets massifs, les



boiseries et les tapisseries du XVIIIe restaurées et conservées. Ces contraintes ont été respectées à la lettre par Angelys.

Encore quelques mois à patienter avant le renouveau.

17 résidents

17 appartements (T1, T2, T3 et T4) sont en passe de voir le jour. D'une surface comprise entre 40 m² et 110 m² pour les plus grands, avec loggias, jouissance sur les jardins pour les logements en rez-de-chaussée et une place de parking pour la majorité des appartements. Des boxes étant alloués dans les anciennes écuries. Au-dessus de ces écuries, deux appartements sont en voie d'aménagement. L'entrée principale des résidents se fera par la rue des Généraux-Arlabosse par un grand porche et une porte cochère également restaurés.

Les logements ont été articulés, notamment les plus spacieux, autour des pièces nobles de la demeure et en particulier des salons d'apparat. Les menuiseries d'origine et rénovées isoleront du bruit, mais elles ont été supervisées dans leur réfection par le service monuments historiques de la Drac.

Les logements seront livrés vides mais équipés au niveau de la cuisine. Le style mélange touches contemporaines et cachet de l'ancien. Tous les occupants auront accès au jardin. La Tour de la poudre a été rachetée pour un usage personnel par un privé qui entend la restaurer. Le prix des loyers n'est pas fixé à ce stade. Il tiendra compte à la fois du marché agenais, tout en intégrant les prestations et le niveau de standing apporté.



<https://images.petitbleu.fr/api/v1/images/view/63cf5d399f338834e575e8ff/large/image.jpg?v=1>

Hutot de Latour va retrouver son lustre et sa grandiloquence. Photo Angelys Group Une décoratrice du groupe Angelys a été chargée de plancher sur les différents espaces de vie. Photos Angelys.



<https://images.petitbleu.fr/api/v1/images/view/63cf5d3973c84c76375c94dc/large/image.jpg?v=1>

Hutot de Latour va retrouver son lustre et sa grandiloquence. Photo Angelys Group Une décoratrice du groupe Angelys a été chargée de plancher sur les différents espaces de vie. Photos Angelys.



<https://images.petitbleu.fr/api/v1/images/view/63cf5d3a1b456d0deb5f23bb/large/image.jpg?v=1>



Hutot de Latour va retrouver son lustre et sa grandiloquence. Photo Angelys Group Une décoratrice du groupe Angelys a été chargée de plancher sur les différents espaces de vie. Photos Angelys.



<https://images.petitbleu.fr/api/v1/images/view/63cf5d3ae2c12579a967c60c/large/image.jpg?v=1>

Hutot de Latour va retrouver son lustre et sa grandiloquence. Photo Angelys Group Une décoratrice du groupe Angelys a été chargée de plancher sur les différents espaces de vie. Photos Angelys.



<https://images.petitbleu.fr/api/v1/images/view/63cf5d3ae2c12579a967c60d/large/image.jpg?v=1>

Hutot de Latour va retrouver son lustre et sa grandiloquence. Photo Angelys Group Une décoratrice du groupe Angelys a été chargée de plancher sur les différents espaces de vie. Photos Angelys. ■



Agen : les locataires arriveront à Hutot de Latour, classé monument historique, en 2024

**3, 5 millions de travaux ont été engagés pour restaurer l'immeuble © Crédit photo : Loïc Déquier/
« SUD OUEST »**

Les 17 appartements aménagés par Angelys Group dans l'immeuble du XVIII^e siècle ont été commercialisés. La nouvelle résidence de standing sera livrée en fin d'année. En matière d'immobilier, reconnaissons-le, la ville d'Agen accumule les bonnes nouvelles en ce début d'année 2023. Après la Banque de France, le cinéma Carnot, c'est un nouvel élément du patrimoine local qui va se transfigurer. Et non des moindres. La transformation de l'hôtel Hutot de Latour en résidence d'appartements de standing est définitivement actée.

Les 17 logements du T2 au T4 que va aménager Angelys...

En matière d'immobilier, reconnaissons-le, la ville d'Agen accumule les bonnes nouvelles en ce début d'année 2023. Après la Banque de France, le cinéma Carnot, c'est un nouvel élément du patrimoine local qui va se transfigurer. Et non des moindres. La transformation de l'hôtel Hutot de Latour en résidence d'appartements de standing est définitivement actée.

Les 17 logements du T2 au T4 que va aménager Angelys Group dans cet édifice du milieu du XVIII^e siècle construit par Pierre-Louis Hutot de Latour ont tous trouvé preneurs. « Il s'agit à 80 % d'investisseurs dans la majorité installée en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie, et 20 % d'acquéreurs qui défiscalisent », commente Frédéric Batlle, le président fondateur de ce groupe parisien incontournable dans la restauration d'immeubles de caractères. Le projet entre dans le dispositif fiscal monuments historiques (MH) qui permet de déduire le montant total des travaux de restauration des revenus imposables.

Second œuvre

Les biens ont été vendus entre 370 000 et 465 000 euros l'unité et seront livrés à la fin de cette année.

« Les premiers occupants emménageront début 2024 », apprécie Frédéric Batlle, au bout d'un projet qui aura ressemblé à un véritable marathon pour les différents acteurs qui se sont succédé au chevet du bâtiment.

« On est connu pour récupérer les dossiers irrécupérables. Ce dossier est resté en léthargie pendant une dizaine d'années. Il a fallu d'abord trouver une solution aux différents problèmes juridiques, rappelle le promoteur. Cela a été fait dans le courant de l'année dernière. Il a fallu aussi composer avec un certain nombre de difficultés. Je pense à des murs qui s'effondrent, à des poutres porteuses fragilisées, à la charpente, aux menuiseries. Mais dans l'ensemble, nous n'avons pas eu à déplorer de trop mauvaises surprises. À ce stade, nous avons pratiquement terminé le gros œuvre et allons entamer le second. »

3, 5 millions

Logements, parkings, jardins collectifs et privatifs pour ceux situés en rez-de-chaussée : il aura fallu investir autour de 3, 5 millions d'euros pour ramener à la dignité Hutot de Latour, entièrement classé



monument historique en 1954 et malmené tout à la fois par l'abandon et les squatteurs.

La résidence Hutot de Latour propose 17 logements.

Angelys Group

« Entre le début des travaux que le Covid a interrompus en 2020 et aujourd'hui, avec la crise et l'inflation, le montant global a bien évidemment grimpé. Mais cet immeuble est parmi les plus beaux que nous restaurons. Et à l'arrivée, nous avons éprouvé un certain confort dans cet inconfort, et avons bénéficié d'une écoute précieuse de la mairie, des services de la Drac et de l'architecte des bâtiments de France », juge encore Frédéric Batlle.

« Ce dossier est resté en léthargie pendant une dizaine d'années. Il a fallu d'abord trouver une solution aux différents problèmes juridiques, rappelle le promoteur. Cela a été fait dans le courant de l'année dernière »

Avec les entreprises extérieures, une cinquantaine de compagnons, salariés d'Angelys Group, sont mobilisés sur cette bâtisse qui fait front à la Garonne et dont de nombreux éléments protégés comme le salon de musique, la bibliothèque, son salon et de décors (cheminées, parquets, rampes d'escalier, soieries murales, panneaux peints), contribuent à la splendeur.



<https://media.sudouest.fr/13718859/1200x-1/20210702182016-lv2d1122.jpg>



<https://media.sudouest.fr/13718859/1000x500/20210702182016-lv2d1122.jpg?v=1674049777>



<https://media.sudouest.fr/13718859/1200x-1/hutot-de-la-tour-agen.jpg?v=1674049777>

Les locataires arriveront à Hutot de Latour en 2024

immobilier Les 17 appartements aménagés par Angelys Group dans l'immeuble du XVIII^e siècle, ont été commercialisés. La nouvelle résidence de standing sera livrée en fin d'année

Christophe Massenot

immobilier

Les locataires arriveront à Hutot de Latour en 2024

Les 17 appartements aménagés par Angelys Group dans l'immeuble du XVIII^e siècle, ont été commercialisés. La nouvelle résidence de standing sera livrée en fin d'année

En matière d'immobilier, reconnaissons-le, la ville d'Agen accumule les bonnes nouvelles en ce début d'année 2023. Après la Banque de France, le cinéma Carnot, c'est un nouvel élément du patrimoine local qui va se transfigurer. Et non des moindres. La transformation de l'hôtel Hutot de Latour en résidence d'appartements de standing est définitivement actée.

Les 17 logements du T2 au T4 que va aménager Angelys Group dans cet édifice du milieu du XVIII^e siècle construit par Pierre-Louis Hutot de Latour ont tous trouvé preneurs. « Il s'agit à 80% d'investisseurs dans la majorité installée en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie, et 20% d'acquéreurs qui défiscalisent », commente Frédéric Batlle, le président fondateur de ce groupe parisien incontournable dans la restauration d'immeubles de caractères. Le projet

entre dans le dispositif fiscal monuments historiques (MH) qui permet de déduire le montant total des travaux de restauration des revenus imposables.

Les biens ont été vendus entre 370000 et 465000 euros l'unité et seront livrés à la fin de cette année.

« Les premiers occupants emménageront début 2024 », apprécie Frédéric Batlle, au bout d'un projet qui aura ressemblé à un véritable marathon pour les différents acteurs qui se sont succédé au chevet du bâtiment.

« On est connu pour récupérer les dossiers irrécupérables. Ce dossier est resté en léthargie pendant une dizaine d'années. Il a fallu d'abord trouver une solution aux différents problèmes juridiques, rappelle le promoteur. Cela a été fait dans le courant de l'année dernière. Il a fallu aussi composer avec un certain nombre de difficultés. Je pense à des murs qui s'effondrent, à des poutres porteuses fragilisées, à la charpente, aux menuiseries. Mais dans l'ensemble, nous n'avons pas eu à déplorer de trop mauvaises surprises. À ce stade, nous avons pratiquement terminé le gros œuvre et allons entamer le second. »

Logements, parkings, jardins collectifs et privatifs pour ceux situés en rez-de-chaussée : il aura

fallu investir autour de 3,5 millions d'euros pour ramener à la dignité Hutot de Latour, entièrement classé monument historique en 1954 et malmené tout à la fois par l'abandon et les squatteurs.

« Entre le début des travaux que le Covid a interrompus en 2020 et aujourd'hui, avec la crise et l'inflation, le montant global a bien évidemment grimpé. Mais cet immeuble est parmi les plus beaux que nous restaurons. Et à l'arrivée, nous avons éprouvé un certain confort dans cet inconfort, et avons bénéficié d'une écoute précieuse de la mairie, des services de la Drac et de l'architecte des Bâtiments de France », juge encore Frédéric Batlle. Avec les entreprises extérieures, une cinquantaine de compagnons, salariés d'Angelys Group, sont mobilisés sur cette bâtisse qui fait front à la Garonne et dont de nombreux éléments protégés comme le salon de musique, la bibliothèque, son salon et de décors (cheminées, parquets, rampes d'escalier, soieries murales, panneaux peints), contribuent à la splendeur.

« Ce dossier est resté en léthargie pendant une dizaine d'années. Il a fallu d'abord trouver une solution aux différents problèmes juridiques » ■