

Location de logements classiques anciens : le retour en grâce

Par **Laurence Boccara** | 01/02 | 18:43 | mis à jour le 03/02 à 10:16

Longtemps snobés par les investisseurs qui préféraient le neuf pour ses vertus défiscalisantes, les biens anciens retrouvent de l'intérêt. Un attrait nouveau dû aux coups de canifs successifs de l'Etat dans les niches fiscales immobilières réservées à la promotion.

Ticket d'entrée ? L'ancien est souvent plus accessible. L'écart de prix avec le neuf avoisine en moyenne 15 à 20 %. Le ticket d'entrée peut même être minimisé grâce à l'achat en ville d'une surface « mouchoir de poche » (studette, chambre de bonne, studio) qui ne se construit plus aujourd'hui. Rien n'empêche bien sûr de choisir une grande surface.

Fiscalité ? « Il n'existe aucun avantage fiscal particulier à devenir propriétaire d'un bien ancien destiné à être loué nu, sauf à déduire les intérêts d'emprunt du crédit et à imputer de son revenu global les éventuels déficits fonciers créés par des travaux de rénovation », détaille Olivier Dacquin, directeur du développement commercial de Banque Patrimoine & Immobilier (BPI). Pour mémoire, ce déficit est imputable du revenu global dans la limite de 10.700 euros par an, le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Durée de placement ? Le bailleur gère son bien à sa convenance. Il fixe librement le niveau de loyer et peut même jouir du bien s'il le souhaite. Des souplesses inenvisageables avec le dispositif Scellier.

Risque? Laisser ce bien ancien se dégrader avec le temps et négliger de le remettre en état entre deux locations. Dans un marché détendu, une habitation mal entretenue ou avec des prestations médiocres ne se louera pas ou pas cher.

Comment choisir ? « Les meilleurs adresses se trouvent en centre-ville ou dans ces zones protégées et urbanisées », souligne Yohan Boukobza. Les opportunités sont parfois nombreuses à l'occasion de la vente d'un immeuble à la découpe. En achetant un bien occupé, la rentabilité est réelle et immédiate. Cet argument séduit des banquiers de plus en plus réticents à prêter. Dans grandes villes, la rentabilité de l'ancien est faible oscillant entre à 2% et 3%. « C'est davantage un placement patrimonial », résume Olivier Dacquin.

Pour qui ? Pour les investisseurs séduits par le charme de l'ancien et qui envisagent un jour profiter un jour profiter des lieux.

LAURENCE BOCCARA