



Dossier

Où placer votre argent en 2026 ?

Immobilier DANS L'ATTENTE D'UNE RÉFORME FISCALE

Le marché redémarre timidement. On a compté 921 000 transactions dans l'ancien sur 12 mois (un plus haut depuis 2022), une demande en progression de 9 % et des prix en légère hausse (+ 0,7 %), portés par des taux d'emprunt stables. Mais les investisseurs restent pénalisés par une fiscalité élevée. En attendant d'éventuelles évolutions législatives pour le budget 2026, nous vous présentons des investissements immobiliers qui ne seront pas ou peu affectés par une éventuelle réforme.

ANCIEN AVEC TRAVAUX Pour profiter du déficit foncier

Adhérer dans l'année et réaliser d'importants travaux de rénovation vous intéressement, grâce au **différé fiscal** ? Le régime de droit commun s'agit pas considérer comme une niche fiscale et d'être pas dans le plafond annuel de 10 000 ou 15 000 €. Vous connaissez un **différé fiscal** dit que vos charges locatives (loyers d'emplacement, taxe foncière, travaux, etc.) dépassent les sommes totales de logements loués. Si vous optez pour le régime « réel » (régime automatique à partir de 15 000 € de recettes

annuel, vos propres impôts ou charges sur vos revenus locatifs. Contrairement au régime « micro », qui permet d'appliquer un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers – éventuellement porté à 50 % en 2026 – et soustraire toute déduction, le régime réel autorise également à déduire l'ensemble des dépenses substantielles, jusqu'à 10 700 € de votre revenu global. Le cas échéant, l'excellence est reportée sur les loyers des 10 années suivantes. Vous avez même la possibilité de déduire jusqu'à 21 400 € si vous réalisez certaines travaux d'entretien énergétique (art. 1717 et 17 du code de la construction). Ce « super déficit » devient possible la cinquième année mais il pourrait être prouvé à l'aveu. Attention, il s'agit pas toujours d'indicateurs de l'avenir, surtout si vous avez des revenus financiers positifs, tout le monde (2017 du Particulier p. 36).

DE NORMANDIE
Possible dans des zones
tenues

Charges des déficits dissipés - **Point 4** - Le régime Domicilié des déficits doit à une réduction d'impôt de 12 % du coût de l'opération (limité à 200 000 € + 1 200 €/m²) pour un engagement initial de 5 ans, 18 % pour 7 ans et 24 % pour 12 ans, toutes les 1 700 m² les situations dans des zones labellisées - **Action** - **Cadre de ville** - ou des zones d'opération de revitalisation de territoire (ZRT) non éligibles. Certains sont des communes transcommunales (Strasbourg, Fribourg, Mulhouse la ville, Mulhouse, Rastatt/Saillères ou Trappes), parfois situées en zones tendues. Le logement doit être local ou à usage de résidence principale ou importante des habitants de la zone et de rénovation. Vous devez réaliser des travaux, représentant au moins 25 % du prix d'achat, de location et améliorer la performance énergétique du bien d'au moins 20 % en appointement et

30 % en maison individuelle. « Si vous investissez dans une petite ville en passant par un opérateur, vérifiez à ne pas surpayer le bien », met en garde Pierre Brunet.

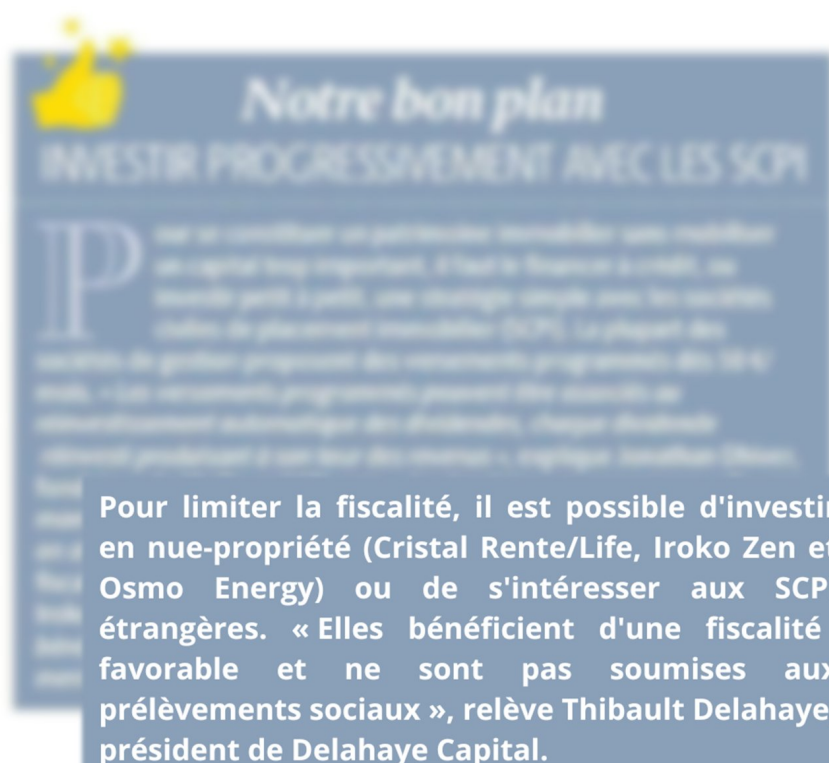
LOC'AVANTAGES Responsable et rentable

Le dispositif Loc'Avantages ouvre droit à une réduction d'impôt variable suivant le mode de gestion et le niveau du loyer (voir le n° 1231 du Particulier, p. 42). En confiant la gestion à une agence immobilière sociale (AIS) ou à vocation sociale (AIVS), vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 20 % des loyers encaissés si vous optez pour Loc 1 (oca-

tion intermédiaire, loyers réduits de 15 % par rapport au marché), de 40 % en Loc 2 (location sociale, avec décote de 30 %) et de 45 % en Loc 3 (location très sociale, avec décote de 45 %). Grâce à ces structures intermédiaires, le locataire bénéficie d'un suivi social personnalisé et est éligible (sans critères d'âge ou de situation professionnelle) à la garantie d'État Visale. Gratuite, elle couvre jusqu'à 36 mois d'impayés. En Loc 1 et Loc 2 vous pouvez gérer vous-même ou passer par une agence traditionnelle (Century 21, Opfi...), mais la réduction d'impôt est moindre (15 % et 30 %, respectivement, en Loc 1 et Loc 2). Il est aussi possible de louer, non pas à

une personne physique, mais à une association (location/sous-location) qui installera une personne en grande précarité dans les lieux. Ce mécanisme est sécurisant car, avec un locataire personne morale, les loyers sont garantis.

Vous bénéficiez également de primes : 1 000 € si le logement mesure moins de 40 m² ou si vous louez à une association, et 2 000 € si vous passez par une AIS ou une AIVS. Elles contribuent à augmenter la rentabilité des opérations. Les simulations réalisées par le cabinet Alter Invest montrent que la rentabilité d'une location Loc'Avantages (en Loc 1 et Loc 2, essentiellement) est **+++**



Notre bon plan
INVESTIR PROGRESSIVEMENT AVEC LES SCPI

Pour se constituer un patrimoine immobilier sans mobiliser de capital trop important, il faut le financer à crédit, en montant petit à petit, une stratégie simple avec les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). La plupart des sociétés de gestion proposent des versements programmés de 10 à 40 ans. « Les versements programmés peuvent être assortis de remboursement automatique des dividendes, chaque dividende étant redistribué à son tour des versements », explique Jonathan Olives.

Pour limiter la fiscalité, il est possible d'investir en nue-propriété (Cristal Rente/Life, Iroko Zen et Osmo Energy) ou de s'intéresser aux SCPI étrangères. « Elles bénéficient d'une fiscalité favorable et ne sont pas soumises aux prélèvements sociaux », relève Thibault Delahaye, président de Delahaye Capital.

NUE-PROPRIÉTÉ Pour investir sans pression fiscale

Il est possible d'acheter la nue-pro-
priété d'un logement pour une
durée limitée (de 15 à 17 ans). À
l'expiration, vous devenez automa-
tiquement propriétaire sans frais
et fiscalité. Principal avantage : une
dépense de 20 à 35 % sur le prix, cor-
respondant aux loyers que vous ne
toucherez pas pendant le dimen-
sionnement (c'est l'usufruitier qui les
perçoit). Parfois, la dépense est plus
élevée. La société Piel propose, par
exemple, 37 % pour un pro-
gramme résidentiel à Calberg (14)
sur 15 ans et une résidence étu-
dienne à Toulouse (31) sur 17 ans.
Pendant le dimensionnement, vous
avez peu de frais (pas de charges de
copropriété ni de travaux d'amé-
lioration, car il n'y a pas d'impôt, si
l'usufruitier est un bailleur social,
vous pouvez même déduire des
loyers de vos autres biens locatifs
les intérêts de l'emprunt ayant
financé l'achat en nue-pro-
priété. Ce montage est intéressant pour
gagner sa retraite : à l'expiration
du dimensionnement vous pouvez
continuer de louer, vendre ou
occuper le bien. Vous pouvez aussi
transmettre la nue-pro-
priété à vos héritiers pour optimiser les abatte-
ments sur les droits de donation.
Lisez soigneusement la conven-
tion de dimensionnement : vérifiez
les frais à votre charge, l'état dans
lequel vous récupérez le bien, le
sort du locataire, etc. Comparez
aussi le prix du bien avec celui
d'autres logements, certains inter-
médiaires prenant des commis-
sions élevées. **■ ■ ■ ■ ■**

est généralement supérieure à
celle d'une location classique. Et
ce compris dans des métropoles
telles que Nice ou Paris.

RÉSIDENCES- SERVICES Pour la rentabilité

Malgré une réputation entachée
par des scandales (comme ceux
touchant les résidences malicou-
laises Cypria, les résidences services
étaient sous-estimées à la
revende. Certaines structures,
comme LBS, filiale de Caisse d'Al-
pes, sont spécialisées sur ce créneau. Le
taux d'entrée est modéré : de
70 000 à 130 000 €. Les rendements
nets sont élevés de 5 à 6 % pour les
établissements d'hébergement
pour personnes âgées dépendan-
tes (Ehpad), de 3 à 5,5 % pour les
résidences seniors et de 4,7 à 5,25 %
pour les résidences étudiantes.

Avant de sauter dans un montage fis-
cal (souvent jusqu'à 10 ans), les
résidences gérées n'ont pas été
concernées (sauf peut-être celles de
tourisme) par les durcissements de
la fiscalité du marché non profes-
sionnel (réduction de l'abattement
habituel, réintégration des amor-
tissements dans le calcul de la plus-
value...). « L'emplacement est pri-
mordial : le centre-ville et des
transports sont des critères essen-
tiels pour les Ehpad, auxquels il faut
ajouter les commerces et la vie
locale pour les résidences seniors.
Quant aux résidences étudiantes,
elles doivent être proches des cam-
pus ou facilement accessibles »,
détaille Édouard Fournier, prési-
dent de Caisse d'Alpes Groupe. La
rentabilité de l'investissement (pos-
sibilité de le transformer en copro-
priété classique ou en bureau) est
importante, tout comme la durée
du bail et la qualité de l'exploitant.