



SPÉCIAL IMMOBILIER

L'investissement locatif, une valeur sûre !

Refuge. Crédits bas, rendements stables : un pari gagnant.

PAR LÉA DESMET

Placer son argent dans la pierre reste une valeur refuge. Le dynamisme des ventes actuelles en témoigne. Dans l'ancien, le cap du million de transactions a déjà

été franchi cet été, augurant un volume record en cette fin d'année. Dans le neuf, les nouveaux programmes mis sur le marché s'écoulent vite. « Bon nombre de nos opérations récemment commercialisées partent souvent en moins d'un an. Ce qui est un rythme rapide pour de la vente en état futur d'achèvement », indique William Truchy, directeur général de Kaufman & Broad. Plus que jamais, l'appétit des investisseurs pour les petites et moyennes surfaces reste aiguisé.

Incontournable.

Après une flambée des prix dans le cœur de Bordeaux, la rive droite de la capitale girondine, en pleine mutation, connaît à son tour un afflux des investisseurs.

Contrairement aux autres placements mobiliers qui sont immatériels, la pierre a l'avantage d'être un bien tangible. L'immobilier répond à un besoin basique et nécessaire : se loger. Donc, même si, un jour, le bien destiné à la location se libère et ne rapporte plus, rien n'empêchera d'en faire profiter un proche (enfant, parent). C'est un scénario utile en cette période où le volet logement pèse lourd dans un budget. Investir dans l'immobilier locatif se révèle une stratégie payante à long terme.

Augmenter son patrimoine.

Contracter un prêt immobilier remboursable sur dix, quinze, vingt ou vingt-cinq ans permet de se constituer, « au fil de l'eau » et en douceur, un capital sur la durée. C'est en quelque sorte une épargne forcée. « Avec un rendement annuel brut de l'ordre de 2 à 4 % et des prêts immobiliers à 1,5 %, voire en dessous de 1 %, l'écart actuel de taux joue en faveur de ce placement et donc de l'emprunteur. Cette mécanique est une façon d'augmenter son patrimoine sans trop d'efforts financiers grâce à l'effet de levier du crédit », assure Charles Meunier, conseiller en gestion de patrimoine à Caluire-et-Cuire. « Ce genre d'opération donne l'opportunité de faire grossir son gâteau patrimonial sur une longue période », ajoute-t-il. Si le (futur) bailleur doit toujours fournir un effort de trésorerie pour rembourser sa mensualité de crédit, il peut également compter, en partie, sur les loyers versés par le locataire en place. Et aussi bénéficier d'éventuelles économies d'impôts selon les dispositifs choisis (Pinel, Denormandie). De plus, « ce genre de placement se présente



SEBASTIEN ORTOLA/REA POUR « LE POINT »



aussi comme une bonne parade contre l'inflation. Car les loyers sont indexés sur la hausse des prix. On ne perd donc pas d'argent», souligne Charles Meunier. On le voit, la pierre est un actif tout-terrain. Qui séduit pour sa résilience en cas de crise et aussi pour les conditions fiscales particulières.

Prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, le Pinel donne toujours la possibilité à un investisseur d'acheter un bien locatif neuf assorti d'un avantage fiscal. Pour mémoire, il ouvre droit à une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 12 %, à 18 % et à 21 % du prix d'achat, en contrepartie d'une location obligatoire ininterrompue de six ans au minimum, neuf ans ou douze ans.

Les nouvelles villes Pinel.

Mais pour profiter de cette carotte fiscale, le contribuable bailleur doit respecter plusieurs conditions. Il est ainsi impossible d'investir plus de 300 000 euros par an dans la limite de deux acquisitions, et le mètre carré ne doit pas excéder 5 500 euros. Sans oublier qu'il faudra louer dans la limite d'un loyer plafonné et à un occupant sous conditions de ressources. Ce mécanisme plaît, puisque à l'échelle de la France, près de 47 % des logements construits sont vendus à des investisseurs. Dans quelques grandes métropoles régionales (Toulouse, Montpellier), cette part atteint 50 %. « Certains jeunes acheteurs sont des primo-investisseurs en Pinel et restent locataires de leur résidence principale », déclare William Truchy. Dans la liste des villes qui bénéficient du régime Pinel, on trouve les communes situées dans les secteurs tendus, notamment dans les zones A bis, A et B1. En juillet, quatre nouvelles villes sont venues étoffer cette liste de communes éligibles. Il s'agit d'Angers, de Poitiers, de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et de Semoy. Ces villes avaient été écartées le 1^{er} janvier 2018, car elles figuraient à l'époque dans la zone B1, alors sortie du dispositif. Leur récent basculement en zone B2 les fait à nouveau entrer



Dynamisme. La Cité du vin, dans le nouveau quartier des Bassins à flot, à Bordeaux.

Activité économique tangible + démographie croissante : un cocktail qui dope la demande locative.

90%

C'est le pourcentage des candidats à l'achat qui pronostiquent des prix stables ou en hausse jusqu'en 2020. (Sondage Logic-Immo).

dans la danse. En dépit de ce zonage précis, tous les programmes ne sont pas intéressants en Pinel.

La sélection des opérations doit être drastique. Pour être sûr de trouver en abondance des locataires solvables, mieux vaudra privilégier les villes où l'activité économique est établie avec, si possible, une démographie qui progresse. Ce cocktail dope la demande locative. Les grandes capitales régionales (Nantes, Lyon, Bordeaux, Toulouse) représentent de bonnes occasions. « Pour ne pas dépasser le prix plafond de 5 500 euros, la limite en Pinel, il faut de plus en plus sortir de l'intramuros et trouver des opérations dans les communes en couronne proche, telles Blagnac, voisine de Toulouse, ou encore Floirac et Mérignac près de Bordeaux », indique Philippe Zilberstein, président de Nexity Conseil et Patrimoine. « Dans la région lyonnaise, Saint-Priest, Décines-Charpieu et Villeurbanne sont des marchés porteurs avec des prix compatibles avec la limite du Pinel », informe Arnaud Mirailles, président d'AM Conseil et associé du groupe Ansis.

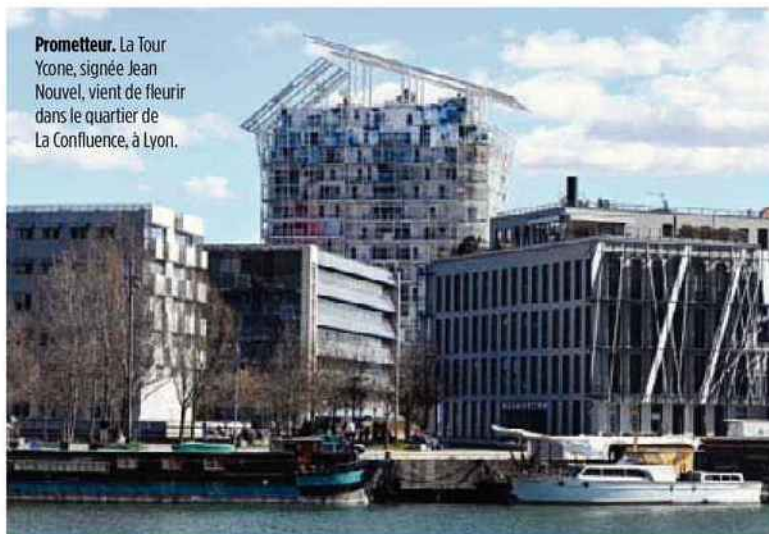
D'autres villes, plus petites, « affichent également des prix accessibles autour de 3 500 et 4 000 euros le mètre carré comme Arles et Dijon ». Sans oublier les villes du Grand Paris. « Asnières, Massy-Palaiseau et Saint-Denis offrent de bonnes localisations avec des dessertes en transports qui vont s'améliorer », signale Philippe Zilberstein. Pour savoir si une ville est éligible au dispositif Pinel, il existe depuis peu un simulateur mis en ligne sur le site du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités locales. Destiné au grand public, cet outil permet de connaître le loyer maximal de l'appartement, de s'informer sur le plafond de revenu maximal des locataires et de calculer le montant de la réduction d'impôt générée. L'autre facteur à prendre en compte au moment d'acheter : vérifier la qualité de l'emplacement du futur immeuble. Pour séduire des locataires, mieux vaut que la résidence soit proche des transports en commun, des commerces et éventuellement des écoles et/ou des facultés. L'écueil en Pinel



« Certains primo-investisseurs en Pinel restent locataires de leur résidence principale. »

William Truchy, directeur général de Kaufman & Broad.

ILLUSTRATION : SEBASTIEN ORTOLA / REA POUR « LE POINT »



Prometteur. La Tour Ycone, signée Jean Nouvel, vient de fleurir dans le quartier de La Confluence, à Lyon.

est de surpayer son bien, car le prix des logements neufs a augmenté au premier semestre de près de 2 % en un an. Les raisons de cette hausse qui se poursuit toujours ces derniers mois ? D'abord, ces programmes sont souvent vendus par des intermédiaires qui empochent une marge, ce qui augmente pour le particulier le coût de l'opération. Ensuite, les coûts de construction s'envolent et le foncier, de plus en plus rare, est vendu au plus offrant. Enfin, autre effet pervers du moment : un renouvellement pas assez rapide du stock en raison d'un net ralentissement des mises en chantier. « En dépit d'une forte demande, nous sommes dans l'incapacité de mettre en commercialisation certains de nos programmes en gestion. Beaucoup sont retardés par les collectivités locales, voire sont momentanément à l'arrêt dans la perspective des élections municipales. Résultat, le stock disponible se tarit », commente William Truchy. Dans un marché de pénurie, les pro-

moteurs ajustent leur barème et n'hésitent pas à majorer leurs prix.

Lancé le 1^{er} janvier 2019, le Denormandie, du nom du ministre chargé du Logement, offre une façon d'investir dans l'immobilier ancien avec une rénovation à la clé. Ce nouveau dispositif est destiné à attirer les investisseurs dans les communes en perte de vitesse. A ce jour, plus de 200 communes du programme Action cœur de ville sont éligibles à ce nouveau régime. Acheter en Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 12, de 18 et de 21 % à condition que le montant des travaux représente au moins 25 % du prix du logement acheté. Ces avantages fiscaux sont calqués sur ceux du Pinel. Ainsi pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, la réduction fiscale totale s'élève à 42 000 euros pour une location sur douze ans, soit 3 500 euros d'impôt par an. « Reste que ces centres-villes de communes de taille moyenne éligibles au Denormandie ne disposent pas

Investissement : le top 5 des villes

1 ^{er}	Nantes
2 ^e	Toulouse
3 ^e	Lyon
4 ^e	Paris
5 ^e	Lille

Source : MeilleursAgents.

222 villes

sont éligibles au nouveau dispositif de défiscalisation Denormandie, valable dans le parc ancien.

toujours d'un marché locatif dynamique et la population locale possède un revenu limité en raison d'une activité économique faible, voire inexistante », signale Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine. Selon lui, « seules une dizaine de villes sur les 222 disposent d'une réelle profondeur de marché pour louer ». Ce filon de l'investissement locatif particulier peut intéresser des investisseurs aguerris et surtout vivant aux environs de ces villes et connaissant bien le marché immobilier local.

Denormandie : oui, mais. Le risque du Denormandie se niche aussi dans le volet travaux. Non seulement le budget initial peut vite déraiper et amoindrir le rendement, mais il faut s'assurer en amont que toutes les interventions prévues dans l'habitation à rénover sont bien éligibles au dispositif. « La moindre erreur d'appréciation dans le choix des travaux, et le contribuable risque la requalification fiscale », souligne Loïc Guinchard. Pour éviter ce casse-tête, quelques sociétés spécialisées dans la réhabilitation d'immeubles anciens (Malraux, Monuments historiques, déficit foncier) commencent à monter des programmes Denormandie clés en main. C'est notamment le cas du groupe Buildinvest, qui propose une première opération de ce genre à Limoges et va prochainement en commercialiser d'autres à Châtellerault, Dieppe, Senlis, Saumur et Besançon. En plus d'assurer le bon déroulement de la réhabilitation des parties communes et privatives de l'ensemble immobilier, cet intermédiaire propose, via sa filiale, aux investisseurs de s'occuper de la gestion locative du bien. Compte tenu d'une liste limitée de villes, une opération en Denormandie s'envisage avec précaution et en procédant à une sélection. En croisant plusieurs données, le site MeilleursAgents.com a établi une *short list* de communes où cet investissement a du sens. C'est le cas de Limoges, en Haute-Vienne, de Corbeil-Essonnes, dans l'Essonne, et de Sarrebourg en Moselle ■



« Seules une dizaine de villes éligibles au Denormandie ont une réelle profondeur de marché. »

Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine.

KAUFFMANN & BROAD/SP - STÉPHANE AUDRAS/REA - POUR « LE POINT »