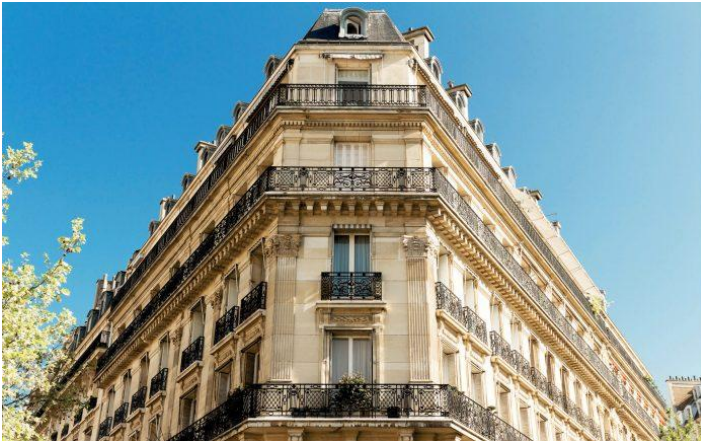




L'investissement locatif : un excellent projet, mais pas n'importe où



Les années se suivent et se ressemblent pour le marché immobilier. Malgré la hausse des prix, les ménages sont toujours plus nombreux à investir dans la pierre. Reconnaissons que la concurrence fait pâle figure. Le Livret A coûte plus qu'il ne rapporte, l'assurance vie (sans risque) n'en n'est pas loin et la Bourse montre ces derniers temps des signes inquiétants. Cet engouement pour la pierre se renforce de la faiblesse des taux qui incite à emprunter pour un coût modique. Dès lors, l'immobilier apparaît plus que jamais comme l'assurance de se constituer progressivement un patrimoine capable à terme de générer un complément de revenus, une vraie valeur refuge au même titre que l'or. Pour preuve, selon Century 21 France, en 2019, plus d'une transaction sur quatre réalisées dans son réseau l'a été au titre d'un investissement locatif. Tous propriétaires Cet engouement pour la pierre a soutenu les prix ces dernières années. En 2019, ils ont dépassé leurs précédents records quasiment partout en France. Selon la Fnaim, le tarif moyen du mètre carré était, fin 2019, de 2 700 euros, soit une progression de 3,1 % sur un an. Une poussée inflationniste qu'il faut cependant relativiser. « On a tendance à dire que les prix ont atteint des niveaux très élevés, mais tout dépend des régions », tempère Philippe Buyens, directeur général de CapiFrance. Effectivement, toujours selon la Fnaim, sur la même période les prix ont augmenté de 7,3 % à Nantes, de 5,7 % à Paris et à Lyon, de 4,4 % à Toulouse et de 3,5 % à Rennes, mais seulement de 1 % à Lille, Marseille et Strasbourg. À la limite, le prix n'est plus la variable déterminante. Les ménages ont compris tout l'intérêt d'être propriétaire de leur résidence principale, d'autant que l'argent n'a jamais été aussi bon marché. Selon une récente étude OpinionWay pour Artemis Courtage, 92 % des sondés jugent « essentiel ou important » d'être propriétaire de son logement. Pour eux, il s'agit d'un placement patrimonial mais aussi une garantie d'indépendance et un filet de sécurité en cas de coup dur.

Un placement qui rassure

Si les Français/es aspirent à devenir propriétaires de leur résidence principale, ils/elles sont également de plus en plus nombreux/ses à investir pour louer. « L'investissement locatif constitue un placement très intéressant pour préparer sa retraite. Il assure un revenu régulier tout en prenant de la valeur », opine Philippe Buyens. Preuve de cette prise de conscience collective, les employés et ouvriers sont à l'origine de plus d'un quart de ces placements, soit « la catégorie socioprofessionnelle la plus importante parmi les investisseurs », assure Century 21. L'immobilier locatif apparaît donc paré d'atouts. « Mais entre un bien classique, un bien soumis à un dispositif fiscal ou une résidence service susceptible de générer du revenu non imposable, il faut choisir », rappelle Karl Toussaint du Wast, co-fondateur de Netinvestissement.

[Visualiser l'article](#)

L'immobilier à l'ancienne

Si les ménages sont prêts à investir dans l'immobilier et à s'endetter, une part privilégiée les grandes villes où la densité du marché locatif fait office d'assurance tout risque. Une bonne intuition bien sûr, mais attention. « Acheter à Paris pour louer est aujourd'hui une hérésie tant les prix sont élevés. Pour dégager du rendement, il est essentiel de miser sur une ville dont les prix offrent un potentiel de hausse élevé, de l'ordre de 20 à 30 %. Les agglomérations de Nantes, Lille, Toulouse ou Bordeaux restent aujourd'hui très attractives. Peu importe si on habite à 500 km. Il s'agit purement et simplement d'un placement qui doit générer le plus de rendement possible », calcule Karl Toussaint du Wast. Une analyse partagée par Philippe Buyens : « Pour optimiser son rendement, il faut acheter le moins cher possible. Un deux pièces à Chalon-sur-Saône est largement plus rentable que le même à Montpellier, où les loyers sont certes un peu plus élevés mais le prix au mètre carré bien plus cher. »

Indétrônable Pinel

Année après année, le succès du dispositif Pinel ne se dément pas. Pour mémoire, ce régime assure à un investisseur une réduction d'impôt jusqu'à 21 % du montant de l'achat en contrepartie de la mise en location du logement pendant une période de 6, 9 ou 12 ans. L'investisseur doit fixer un loyer modéré défini par l'État et choisir des locataires dont les revenus se situent en dessous d'un plafond qui varie en fonction de la localisation du logement. Il pourra alors bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'à 63 000 euros pour un investissement de 300 000 euros. L'objectif du Pinel est d'augmenter l'offre de logements à destination des classes moyennes dans des secteurs qui en manquent. Seules les plus grandes villes où la demande est particulièrement criante sont ouvertes à ce type d'investissement. Les zones A bis, A, et B1 où le manque de logement est le plus fort sont éligibles au Pinel. Avant d'investir, il est évidemment indispensable de connaître la ville, de se déplacer sur le lieu où la construction est prévue afin d'éviter les mauvaises surprises. « Le Pinel a tout son intérêt, même si les prix ont beaucoup monté. Investir en Île-de-France par exemple n'a aucun sens. L'acheteur ne doit pas mettre d'affectif dans son placement et rester pragmatique. L'idée n'est pas de s'offrir un appartement pour ses vieux jours, mais bien de se constituer un patrimoine tout en se procurant une rente », martèle Karl Toussaint du Wast.

Le charme du Denormandie

En vigueur depuis à peine un an, le dispositif Denormandie, destiné aux immeubles anciens à réhabiliter, devrait susciter l'intérêt des investisseurs. Ils/elles bénéficient d'avantages fiscaux identiques à ceux du régime Pinel. Seul changement, le logement acheté doit exiger une rénovation dont les travaux représenteront au moins 25 % de l'opération immobilière – prix d'achat et montant des travaux. Un logement acheté 150 000 euros devra donc faire l'objet d'une rénovation pour un montant minimal de 50 000 euros. Petit bémol, l'investissement doit se situer dans l'une des 245 villes du programme « Action cœur de ville » ou dans une commune signataire d'une opération de revitalisation du territoire. Toutefois, depuis la loi de Finances pour 2020, l'ensemble du périmètre de la ville est désormais éligible, et pas seulement le centre-ville. Plusieurs opérateurs, dont le leader, BuildInvest, proposent d'ores et déjà des programmes. BuildInvest, par exemple, commerciale actuellement des appartements dans le centre de Limoges pour un coût compris entre 110 000 et 467 000 euros. Pour Antoine Tranchimand, fondateur de PHP Immobilier, l'atout principal du régime est qu'il cible des biens situés au cœur des villes, ce qui n'est pas toujours le cas dans le neuf. « À l'image du Pinel, il convient naturellement de ne pas surpayer le bien. Selon moi, des villes moyennes comme Chartres, Compiègne, Grasse ou Vannes constituent des cibles attractives. Les prix sont mesurés et le marché de la location très actif. »

Malraux et Monuments historiques, armes de défiscalisation massive

Le dispositif Malraux, destiné à faciliter la rénovation du centre historique des grandes villes, séduit les investisseurs soucieux de conjuguer réduction fiscale et placement immobilier dans la vieille pierre de qualité.



[Visualiser l'article](#)

L'investisseur achète un bien dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine. Le prix d'achat des murs ne donne aucun avantage. Seuls les travaux ouvrent droit à réduction d'impôt. Laquelle se chiffre à 30 % en secteur sauvegardé et à 22 % en zone de protection. Le plafond de dépenses est limité annuellement à 100 000 euros. Mais comme les travaux peuvent s'étaler sur trois ans, l'économie d'impôt pourrait atteindre 90 000 euros. Pour y prétendre, le propriétaire doit louer nu son bien pendant neuf ans. Aucun plafond de loyer n'est imposé. Cerise sur le gâteau : le Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales contrairement au Pinel, par exemple. « Revers de la médaille, plus de cinquante ans après le lancement du dispositif, le temps a fait son œuvre et les biens éligibles au Malraux se font rares et parfois chers », prévient Antoine Tranchimand. Pour autant, les opérateurs les plus réputés du marché, comme BuildInvest ou Angelys Group, proposent régulièrement des programmes dans plusieurs coins de la France. Si le Malraux est réservé à une clientèle aisée, que dire du dispositif Monuments historiques ? L'achat des murs ne donne droit à aucun avantage. Mais le propriétaire qui loue après restauration impute la totalité du coût des travaux sans aucune limitation sur son revenu taxable. Si l'appartement n'est pas loué, la déduction des travaux tombe à 50 %. Et le dispositif MH n'entre pas, comme le Malraux, dans le plafond de 10 000 euros des niches fiscales. Les conditions de location sont, de surcroît, très souples : durée imposée de location de seulement trois ans, pas de plafonds de loyers ni de ressources des locataires, liberté totale de louer nu ou meublé. « Ce régime est idéal pour ceux qui paient beaucoup d'impôt et souhaitent constituer un patrimoine immobilier de qualité. Seule limite : les programmes éligibles sont très peu nombreux. Et puis, comme pour le Malraux, la qualité des biens ne doit pas vous faire oublier celle de leur emplacement », souligne Antoine Tranchimand.

Les résidences, deux styles, deux ambiances

Dans la famille de l'investissement locatif, les résidences services (étudiantes, seniors, Ehpad, affaires ou tourisme) prennent une place de plus importante. Premier avantage, l'investisseur n'a pas à se préoccuper de la gestion du bien car ces résidences sont confiées à un exploitant, par le biais d'un bail commercial de neuf ans signé avec le particulier. C'est donc le gestionnaire de la résidence qui est locataire du bien, à charge pour lui de le sous-louer et de verser le loyer prévu à l'investisseur. En général, le rendement d'une telle résidence varie entre 4 et 4,2 % net par an, contre 3 à 3,5 % pour un logement neuf classique. Le tout avec une fiscalité attractive. La TVA de 20 % est remboursée dès lors que le bien acheté est neuf, mais ce n'est pas tout. L'investisseur bénéficie de la réduction d'impôt avec le dispositif Censi-Bouvard (réduction de l'impôt de 11 % du prix de revient du logement, dans la limite de 300 000 euros sur neuf ans, soit un avantage fiscal maximum de 3 666 euros par an). À moins d'opter pour la déduction et l'amortissement des charges grâce au statut de « loueur en meublé professionnel ou non professionnel ». « La résidence services est le seul moyen de percevoir un revenu non imposable grâce au statut de LMNP ou LMP », confirme Karl Toussaint du Wast. Lequel, à l'image de nombre de ses confrères, privilégie les résidences étudiantes et les Ehpad en raison d'un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande, un déséquilibre amené à s'aggraver dans les années à venir pour des raisons démographiques. Pour autant, et après un passage à vide dans les années 2000, les résidences à la montagne attirent de nouveau les investisseurs qui souhaitent investir à long terme mais aussi se garantir une ou deux semaines par an au sport d'hiver. « Acheter une résidence secondaire pour les vacances à la montagne est avant tout un produit plaisir pour soi et sa famille. Ce type de bien représente également un investissement immobilier pérenne. On se constitue un patrimoine sur le long terme, pour préparer sa retraite et le transmettre à ses enfants, éventuellement d'en retirer un revenu locatif pour réduire les coûts d'exploitation », analyse David Gérardi, directeur d'EdenArc 1800, l'un des rares programmes haut de gamme disponible en haute montagne.

Les SCPI ont le vent en poupe

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont en passe de devenir l'un des placements préférés des Français/es. Pour preuve, selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), la pierre-papier

[Visualiser l'article](#)

représente désormais une capitalisation de 64 milliards d'euros, contre seulement 18,9 milliards en 2009. Quant à la rentabilité, elle atteignait l'an dernier 4,4 %, en légère hausse sur un an. « Les SCPI offrent plusieurs avantages. Elles sont accessibles à partir de 1 000 euros, voire moins, elles n'imposent aucune contrainte de gestion et la possibilité de revente reste relativement souple », rappelle Karl Toussaint du Wast. En outre, comme la société de gestion investit, non pas dans un seul bien, mais dans des bureaux et des commerces, elle mutualise le risque pour l'épargnant. Aujourd'hui, les meilleures SCPI du marché, comme celles de Corum AM, investissent en Europe et dans des secteurs spécialisés pour aller chercher du rendement et mutualiser encore davantage le risque. Pour autant, ce type de placement n'est pas à l'abri d'un retournement de marché, raison pour laquelle les professionnels recommandent d'y investir entre 10 et 20 % de son patrimoine.